



## VERFÜGUNG

vom 14. Juli 2005

**Zürich. Privater Gestaltungsplan „Geschäftshäuser AMAG/BVK“ mit Umweltverträglichkeitsprüfung**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat am 15. Dezember 2004 dem privaten Gestaltungsplan „Geschäftshäuser AMAG/BVK“ mit Umweltverträglichkeitsprüfung zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Zürich vom 5. April 2005 und der Rekursabteilung der Staatskanzlei vom 8. April 2005 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 10. Mai 2005 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung des Areals zwischen Thurgauerstrasse/Hagenholzstrasse/Andreasstrasse einschliesslich dem diAX-Tower. Auf der Grundlage der kooperativen Entwicklungsplanungen Quartier Leutschenbach und Andreasstrasse und Umgebung wurde ein internationaler Wettbewerb durchgeführt. Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene erstprämierte Projekt bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan. Der Gestaltungsplan hat zum Ziel, dass künftige Bauten mit dem Hochhauskomplex der Beamtenversicherungskasse ein städtebauliches Ensemble bilden.

Das Gebiet befindet sich in der Zentrumszone Z7 bzw. im Bereich der Sonderbauvorschriften Bahnhof Oerlikon Ost. Von den Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung nach einheitlichen Grundsätzen durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Geschäftshäuser AMAG/BVK“ mit Umweltverträglichkeitsprüfung, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 15. Dezember 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Den Grundeigentümern wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: ARGE atelier ww Wäschle Wüest/Max Dudler, Arbeitsgemeinschaft, Asylstrasse 108, 8032 Zürich

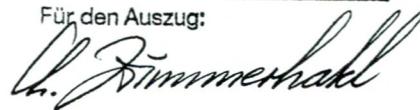
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

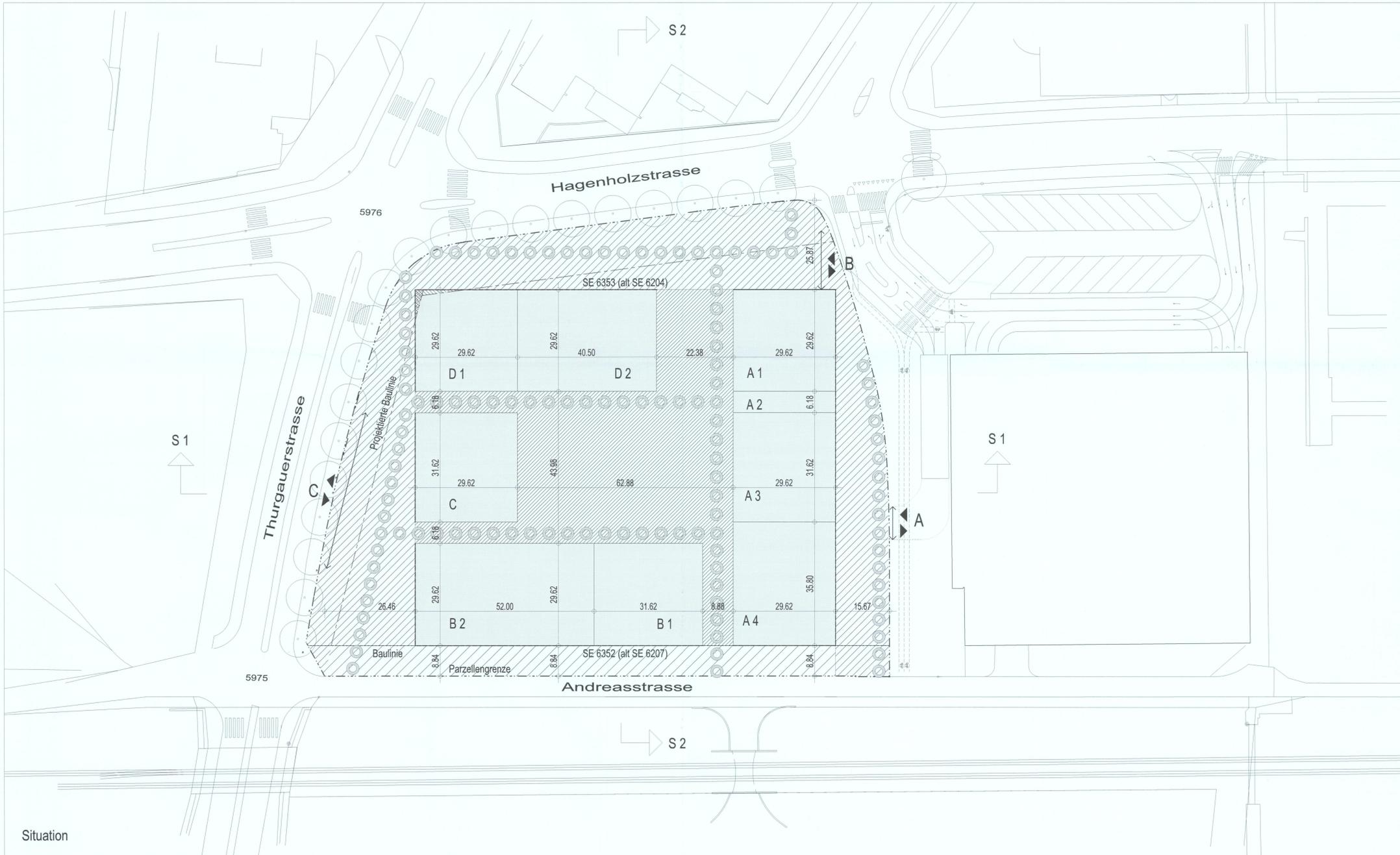
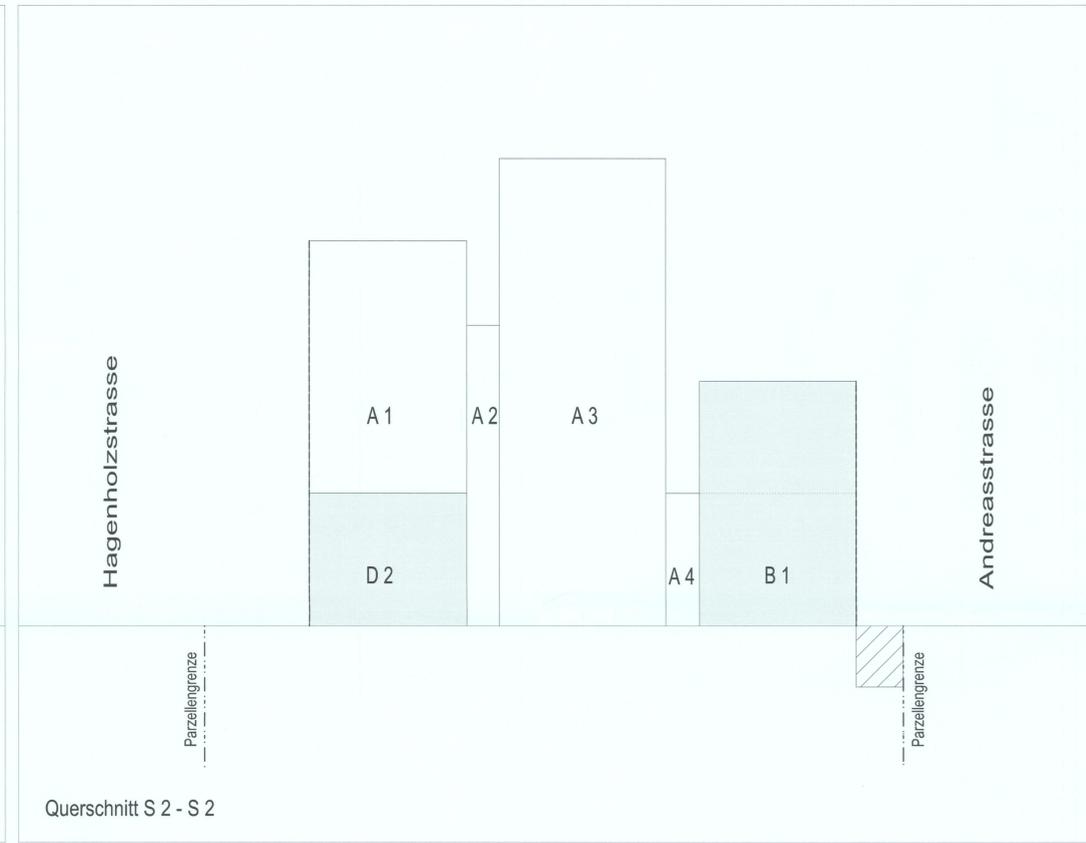
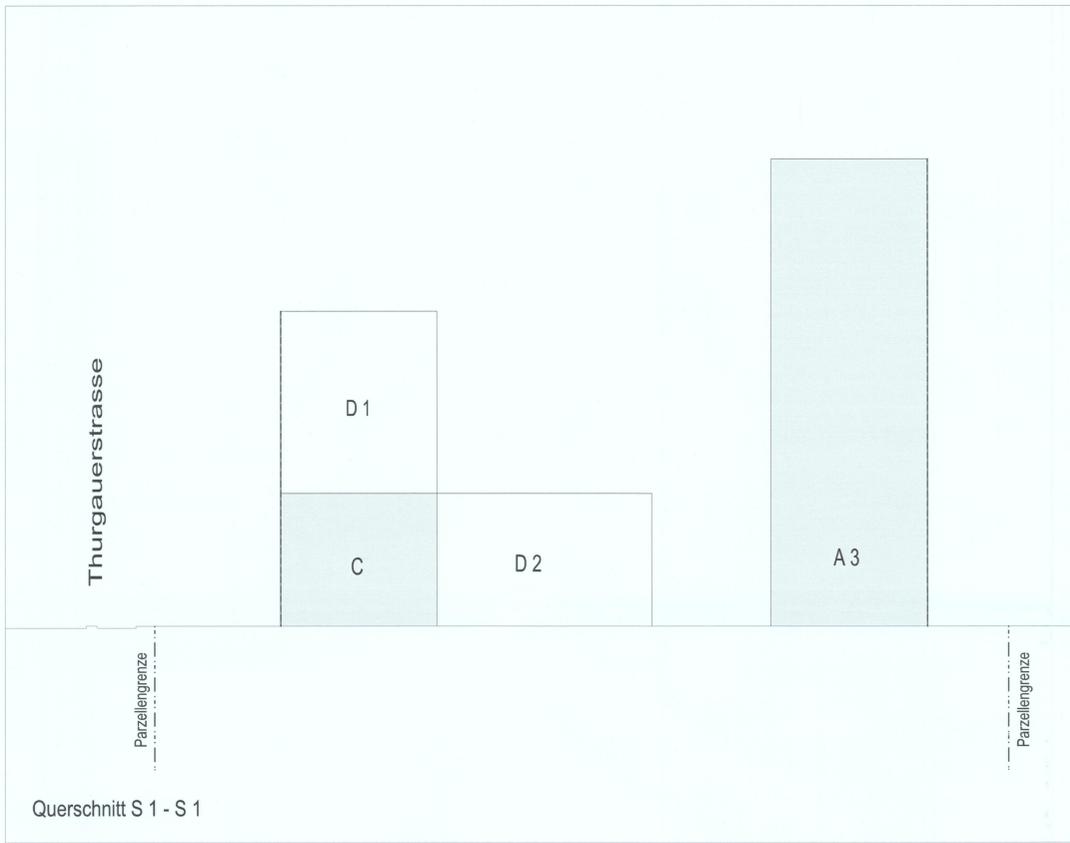
Staatsgebühr	Fr.	696.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	744.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, an das Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 14. Juli 2005  
051013/Obl/Zst

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





- Baulinie
- - - - - Projektierte Baulinie
- ..... Perimeterbegrenzung
- Mantellinie 1 mit Pflicht zu Bebauen
- Mantellinie 2
- A Baubereiche
- Innerer Platzbereich
- Arkadenbereich
- Aeusserer Platzbereich
- Aeusserer Platzbereich mit unterirdischem Baubereich ausserhalb der Baulinie
- Baulinie sistiert
- öffentliche Fusswegverbindungen
- A Bereich Hauptverkehrserschliessung zur Tiefgarage (Art. 15 GP)
- B Bereich Zufahrt zu den oberirdischen Besucherparkplätzen (Art. 16 GP)
- C Bereich untergeordnete Zufahrt zur Tiefgarage (Art. 15 GP) und Zufahrt für maximal 7 oberirdische Besucherparkplätze (Art. 16 GP)

**Amt für Raumordnung und Vermessung**  
**Kanton Zürich Stadt Zürich**  
**Privater Gestaltungsplan AMAG / BVK**  
**Situation M 1 : 500**  
**Schnitte M 1 : 500**

Gez. 18. Juni 2002  
 Rev. 12. September 2003  
 Rev. 15. Oktober 2003

Grundeigentümer:  
 Staat Zürich (Beamtenversicherungskasse)  
 c/o Kantonale Liegenschaftsverwaltung  
 Waltersbachstrasse 8 KANTONS ZÜRICH  
 8090 Zürich

Grundeigentümer:  
 AMAG Automobil und Motoren AG  
 Utoquai 49  
 8008 Zürich

Verfasser:  
 ARGE ateller ww Wäsche Wüst / Max Durler  
 Arbeitsgemeinschaft  
 Asylstrasse 108 Zürich  
 8032 Zürich

Vom GDR festgesetzt mit GRB vom 15. 10. 2004

Von der Baudirektion Kanton Zürich genehmigt mit BDV Nr. 1087/05 vom 14. Juli 2005

Im Namen des Gemeinderates  
 Die Präsidentin / der Präsident  
 Die Sekretärin / der Sekretär

Für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit SIRB Nr. vom auf den

**Stadt Zürich**

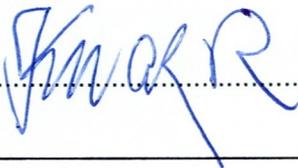
**Privater Gestaltungsplan  
AMAG / BVK-Areal, 8050 Zürich**

Vom Gemeinderat festgesetzt  
mit GRB Nr. 3797

vom: 15. Dezember 2004

Im Namen des Gemeinderates:  
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:





Von der Baudirektion  
Kanton Zürich genehmigt mit  
BDV Nr. 1087/05

vom: **14. Juli 2005**

Für die Baudirektion:



Die Grundeigentümerin  
Staat Zürich (Beamten-  
versicherungskasse)  
c/o Kantonale Liegenschaften-  
verwaltung

Zürich, 10. Februar 2005

Liegenschaftsverwaltung  
des Kantons Zürich



Die Grundeigentümerin  
AMAG Automobil und  
Motoren AG

Zürich, 10. Februar 2005

AMAG  
Automobil- und Motoren AG  
Liegenschaftsverwaltung  
Litenquai 9 / Postfach  
8022 Zürich  


In Kraft gesetzt mit StRB Nr. ....

auf den .....

---

**Privater Gestaltungsplan  
Vorschriften**

---

**A. Allgemeine Bestimmungen**Art. 1 Zweck

Dieser Gestaltungsplan bezweckt - im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für Arealüberbauungen und Hochhäuser sowie der vom Gemeinderat am 28. November 2001 erlassenen Sonderbauvorschriften Bahnhof-Oerlikon-Ost - eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung, eine rationelle und verkehrssichere Erschliessung sowie eine zweckmässige Nutzung des Areals.

Art. 2 Bestandteile / Geltungsbereich

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Situationsplan Mst. 1:500, Rev.-Datum 15. Oktober 2003.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan Mst. 1:500 bezeichneten Perimeter umfassend die Grundstücke Kat.-Nr. SE 6353 (alt SE 6204), SE 6352 (alt SE 6207).

<sup>3</sup> Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die jeweiligen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

**B. Planungs- und Baubestimmungen**Art. 3 Überbaubare Fläche

<sup>1</sup> Die oberirdischen Bauten dürfen innerhalb der Mantellinien erstellt werden. Vorbehalten bleibt die Übereinstimmung mit der Baulinien-Festsetzung der Baulinien der Thurgauer- und der Hagenholzstrasse, welche sich im Zusammenhang mit der Stadtbahn Glatttal in Revision befinden.

<sup>2</sup> Die Maximalhöhe von 515.00 m.ü.M. darf nur von Aufbauten der Flugbefeuerungsanlage durchbrochen werden.

<sup>3</sup> Der Gebäudemantel wird durch die im Situationsplan eingetragenen Baubereiche und den ihnen zugeordneten Höhenkoten bestimmt.

-	Baubereich	A1	+	72.50 m	=	499.50 m.ü.M.
		A2	+	58.10 m	=	485.10 m.ü.M.
		A3	+	88.00 m	=	515.00 m.ü.M.
		A4	+	25.00 m	=	452.00 m.ü.M.

-	Baubereich	B1	+	50.40 m	=	477.40 m.ü.M.
		B2	+	25.00 m	=	452.00 m.ü.M.
-	Baubereich	C	+	25.00 m	=	452.00 m.ü.M.
-	Baubereich	D1	+	60.30 m	=	487.30 m.ü.M.
		D2	+	25.00 m	=	452.00 m.ü.M.

<sup>4</sup> Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe frei.

<sup>5</sup> Das Erdgeschoss und die Dachgeschosse der Bereiche A1, A3, B1 und D1 sind mit Überhöhe auszubilden.

#### Art. 4 Ausnützung

<sup>1</sup> Die gemäss Sonderbauvorschriften festgesetzte Ausnützung für die einzelnen Baubereiche werden wie folgt fixiert:

-	Baubereiche	A1 - A4	43'308.00 m <sup>2</sup>
-	Baubereiche	B1 - B2	17'938.00 m <sup>2</sup>
-	Baubereich	C	3'721.00 m <sup>2</sup>
-	Baubereiche	D1 - D2	18'772.00 m <sup>2</sup>

---

Total	83'739.00 m <sup>2</sup>
-------	--------------------------

<sup>2</sup> Für die Ausnützung anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

<sup>3</sup> Übertragungen zwischen den einzelnen Baufeldern sind im Rahmen von insgesamt 10 % der Ausnützungsfläche der entgegennehmenden Baubereiche erlaubt.

#### Art. 5 Nutzweise

<sup>1</sup> Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungen und mässig störendes Gewerbe.

<sup>2</sup> Mindestens je Baubereich ein Drittel der Erdgeschossnutzung ist einer öffentlichen oder publikumsnahen Nutzung zuzuführen.

<sup>3</sup> Übertragungen zwischen den einzelnen Baufeldern sind im Rahmen von insgesamt 20 % der Nutzfläche der entgegennehmenden Baubereiche erlaubt.

Art. 6 Abweichungen vom Gebäudemantel

<sup>1</sup> Ausserhalb des Gebäudemantels dürfen, unter Beachtung der Baulinien gemäss Artikel 7, folgende Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden:

- Unterirdische Gebäude, vorbehältlich Art. 10 Abs. 4.
- Überdeckungen bzw. Bauten für die Anlieferung und Verkehrerschliessung sowie für die öffentliche Platznutzung erwünschte kleinere Baulichkeiten.
- Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG im Umfang von max. 2 % der Arealflächen.
- Kamine, Antennen, technisch bedingte Aufbauten, Oblichter, Vordächer, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien.
- Erschliessungsbedingte Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Bauteile.
- Sammelstellen des Abfuhrwesens.
- Velolabstallanlagen und -lifte.
- Fluchtwegbauwerke wie Treppenanlagen und Fluchtröhren.

<sup>2</sup> Ausserhalb des Gebäudemantels dürfen folgende Gebäude und Gebäudeteile nicht erstellt werden:

- Erker und Balkone.
- Geschosshohe Aufbauten wie z.B. ganze Lüftungszentralen.

Art. 7 Baulinien

<sup>1</sup> Die Baulinien der Thurgauer- und Hagenholzstrasse befinden sich im Zusammenhang mit der Stadtbahn Glatttal in Revision. Diese im Rahmen der Revision noch festzusetzenden Baulinien sind zu berücksichtigen und dürfen nicht überstellt werden, mit Ausnahme des im Plan markierten Bereiches Kreuzung Thurgauer-/Hagenholzstrasse. Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes ist die Wirkung der Baulinien im markierten Bereich suspendiert.

Im markierten Arkadenbereich längs der Thurgauerstrasse ist eine Arkade auszubilden, deren Wirkung sich auf eine lichte Höhe von 4 Metern ab Niveau Trottoir beschränkt. Der ungehinderte und sichere Fussgängerfluss muss bei der Ausgestaltung der Arkade sichergestellt werden.

<sup>2</sup> Die rechtskräftige Baulinie der Andreasstrasse ist zu berücksichtigen. Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes ist deren Wirkung, was den unterirdischen Bereich anbelangt, jedoch suspendiert.

<sup>3</sup> Die Wirkung der Baulinien der Thurgauer-, Hagenholz- und Andreasstrasse sind in Bezug auf die Gebäudehöhe während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes suspendiert.

### Art. 8 Gestaltung

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Die ganze Bebauung ist als Ensemble auszubilden, das in Bezug auf Proportionen, Massenverteilung und -anordnung, Materialisierung und Erscheinungsbild eine einheitliche Gesamtwirkung vermittelt.

<sup>3</sup> Der architektonischen Gestaltung der Höhenentwicklung der Bauten ist - mit Rücksicht auf die Gesamtgruppenbildung mehrerer Hochhäuser - besonders Rechnung zu tragen.

<sup>4</sup> Es sind nur Flachdächer zulässig. Der Gestaltung der Dachflächen ist besondere Beachtung zu schenken.

<sup>5</sup> Im Ensemble ist ein öffentlicher Platz auszubilden, der für die Fussgänger die Querverbindung zu den bestehenden öffentlichen Strassen und Wegen sicherstellt.

<sup>6</sup> Der Bezug zwischen Erdgeschoss und Aussenraum hat in gestalterischer Hinsicht hohen Anforderungen zu genügen.

<sup>7</sup> Hausvorzonen, welche zwischen Fassade und Strassengrenze (Trottoirhinterkante) weniger als 5 Meter breit sind, sind niveaugleich mit der Strasse zu gestalten.

<sup>8</sup> Im Übrigen sind die Anforderungen an Hochhausprojekte gemäss Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten, November 2001, zu beachten.

### Art. 9 Etappierung

<sup>1</sup> Eine etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich überzeugenden Teil- bzw. Gesamtüberbauung voraus.

### Art. 10 Freiflächen

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplanperimeter ist eine Freiflächenziffer von 25 % einzuhalten. Die Freiflächen dürfen als urbane Platzflächen gestaltet werden. Ein möglichst grosser Anteil der unüberbaubaren Fläche ist unter Berücksichtigung des ökologischen Ausgleichs unversiegelt zu halten.

<sup>2</sup> Der innere Platzbereich kann als urbane Fläche gestaltet werden. Er hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen, die auf die Gestaltung der Bauten abgestimmt ist.

<sup>3</sup> Der innere Platzbereich ist zu mindestens 60 % als öffentlicher Freiraum herzurichten.

<sup>4</sup> Im äusseren Platzbereich Seite Thurgauerstrasse ist die bestehende Baumreihe zu ersetzen.

#### Art. 11 Dachbegrünung

<sup>1</sup> Aus mikroklimatischen und ökologischen Gründen sind nicht als Terrassen genutzte Flachdächer bzw. Teile davon bis zu einer Kote von + 452.00 m.ü.M. extensiv zu begrünen. Die übrigen Dachflächen sind als Ruderalfläche herzurichten auf der sich eine Spontanvegetation entwickeln kann, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist und die Anforderungen an die Gestaltung der Dachflächen erfüllt werden.

#### Art. 12 Ökologischer Ausgleich

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

#### Art. 13 Meteorwasser

Das im Gestaltungsplangebiet anfallende, unverschmutzte Meteorwasser muss in Anwendung von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplanes direkt dem Bach Andreasgraben zugeführt werden, soweit es nicht direkt zur Versickerung gebracht werden kann.

#### Art. 14 Empfindlichkeitsstufe

Im Planungssperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

### **C. Erschliessungsbestimmungen**

#### Art. 15 Verkehrserschliessung

<sup>1</sup> Die Verkehrserschliessungen sind an den im Situationsplan Massstab 1:500 bezeichneten Stellen zulässig.

Die Haupterschliessung (inkl. Zufahrt zu den Besucherparkplätzen) hat von der Hagenholzstrasse über den Knoten Leutschenbachstrasse zu erfolgen.

Eine untergeordnete Zufahrt oder Rampe mit direktem Anschluss an die Thurgauerstrasse ist nur ausserhalb des Kreuzungsbereiches Thurgauer-/Andreasstrasse und nur im „Rechts ein/aus-Betrieb“ zulässig.

<sup>2</sup> Über den inneren Platz sind untergeordnete Zufahrten (untergeordnete Anlieferung, Sanität, Feuerwehr) zulässig.

#### Art. 16 Parkierung

<sup>1</sup> Die Parkierung ist grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind max. 25 Besucherparkplätze zulässig.

Sie sind so anzuordnen, dass sie ausschliesslich über die Haupteinschliessung zugänglich sind. Als Nebeneinschliessung für die Gebäude C und B2 gemäss Plan ist eine Vorfahrt für maximal sieben Besucherparkplätze im bezeichneten Bereich ab der Thurgauerstrasse möglich. Die konkrete Beurteilung der Lage erfolgt im Bauentscheid.

<sup>2</sup> Die maximale Parkplatzzahl hat sich aus Kapazitätsgründen beim massgeblichen Knoten Hagenholz-/Leutschenbachstrasse, mit Ausnahme des bereits bewilligten Baubereiches A, am Minimum gemäss städtischer Parkplatzverordnung vom 11. Dezember 1996 zu orientieren.

Die maximal zulässige Anzahl Betriebsfahrzeugabstellplätze im Sinne von Art. 8 Abs. 1 Parkplatzverordnung beläuft sich für den gesamten Gestaltungsplanperimeter auf total 76 Parkplätze.

Daraus ergeben sich folgende maximalen Parkplatzzahlen:

Baubereich A:	213 PP (Bauentscheid BE 443/00)
Baubereich B / C / D:	222 PP
<hr/>	
Total	435 PP (zusätzlich maximal 76 Betriebsfahrzeugabstellplätze)

<sup>3</sup> An geeigneten Stellen sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen. Die Menge und Anordnung richtet sich nach den jeweils gültigen Bestimmungen.

#### Art. 17 Öffentliche Fusswege

<sup>1</sup> Über den inneren und äusseren Platzbereich sind öffentliche, behindertengerechte Fussgängerverbindungen sicherzustellen zwischen der Andreasstrasse und der Leutschenbachstrasse in Fortsetzung der Messeachse, dem Eingangsbereich der Hochhäuser in Baufeld A2, A4, B2, C, D1 und D2 und der zukünftigen Haltestelle der Stadtbahn an der Thurgauerstrasse.

<sup>2</sup> Bei der Anlegung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, insbesondere der Parkanlagen, Parkierungsanlagen sowie Strassen, Plätzen und Wegen, ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

## D. Energie

### Art. 18

<sup>1</sup> Der Heizenergiebedarf darf die um 10 % reduzierten Werte gemäss den in Kraft stehenden Wärmedämmvorschriften (Angabe 2002) der Baudirektion nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken, soweit er nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird.

## E. Schlussbestimmungen

### Art. 19

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Zürich, 6. September 2002 DMo/gä  
rev. 12. September 2003  
rev. 15. Oktober 2003  
rev. 21. Februar 2005