



## **VERFÜGUNG**

**vom 23. Dezember 2005**

### **Zürich. Privater Gestaltungsplan "Hermetschloostrasse"**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat am 13. April 2005 dem vom Stadtrat vorgelegten privaten Gestaltungsplan „Hermetschloostrasse“, Zürich Altstetten, zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. Juli 2005 und des Bezirksrats Zürich vom 14. Juli 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 24. Oktober 2005 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans "Hermetschloostrasse".

Das Areal befindet sich gemäss der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung in einer Industrie-, Handels- und Dienstleistungszone (IHD). Der Gestaltungsplan bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erstellung einer städtebaulich und architektonisch besonders gut gestalteten Überbauung, die vorwiegend dem Wohnen dient. Er gewährleistet eine rationelle und verkehrssichere Erschliessung sowie eine zweckmässige Nutzung des Areals. Mit dem Gestaltungsplan wird ebenso sichergestellt, dass im Planungsgebiet die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe III (ESIII) gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Hermetschloostrasse“, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 13. April 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Den Gesuchstellern wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Atelier WW Architekten SIA, Asylstrasse 108, Postfach, 8030 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).

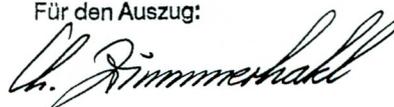
Staatsgebühr	Fr.	696.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	744.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- 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 (unter Beilage von acht 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 23. Dezember 2005  
051738/Obl/Zst

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Hermetschloostrasse  
Zürich-Altstetten

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Situationsplan 1:500

Die Grundeigentümer  
ABB Immobilien AG  
ABB Immobilien AG  
Brown Boveri Strasse 6  
(Kat. Nr. AL 8407) 401 Baden  
Schweizerische Bundesbahnen SBB  
(Kat. Nr. AL 7614)

*[Handwritten signatures]*

Vom Gemeinderat genehmigt am: 13. April 2005 GRB Nr. 4132

Namens des Gemeinderates,  
Die Präsidentin / Der Präsident

*[Handwritten signature]*

Die Sekretärin / Der Sekretär

*[Handwritten signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am: 23. Dez. 2005

Für die Baudirektion

*[Handwritten signature]*

BDV Nr. 13621/05

22. Dezember 2004

Atelier WW Architekten SIA  
Asylstrasse 108  
Postfach  
CH-8030 Zürich

Tel. 01 388 66 66  
Fax. 01-388 66 16  
E-Mail buero@atelier-ww.ch  
www.atelier-ww.ch

atelier ww ARCHITECTEN SIA

Festlegungen

- Perimeter
- Baubereiche B1 | B2  
(Begrenzung mit Bauberechtigungslinien)
- Hofbereiche H1 | H2
- Platzbereich P
- Freiraum
- möglicher Bereich für Verkehrserschliessung
- öffentliche Fuss- und Velowegverbindung

Information

- Baulinien
- projektierte Parzellengrenze
- öffentliche Fuss- und Velowegverbindung
- Projekt Atelier WW (Stand: 12.08.2004)

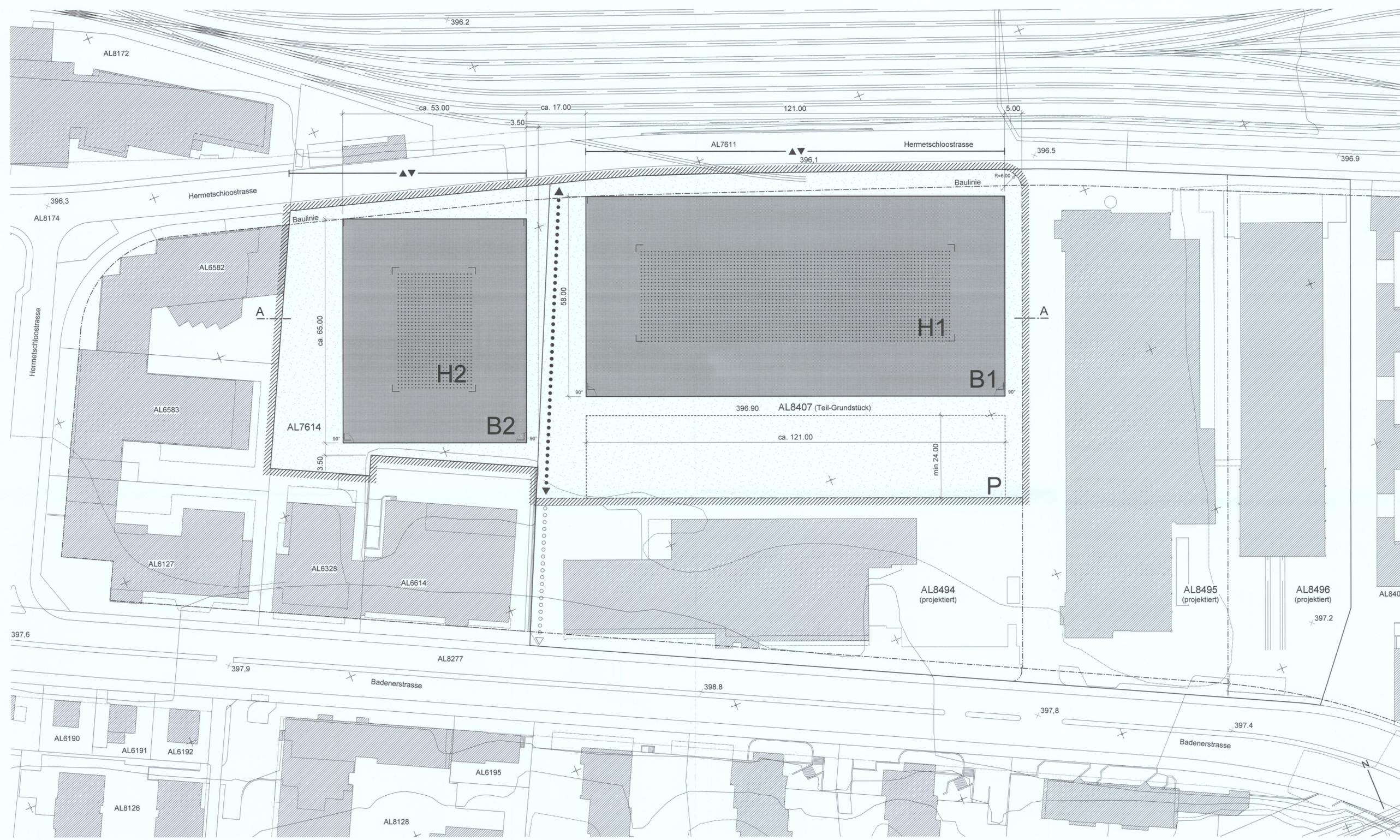
ABB Immobilien AG  
Haselstrasse 16  
CH-5401 Baden  
Tel. 058 585 77 99  
Fax. 058 585 30 01  
E-Mail abb.immobilien@ch.abb.com



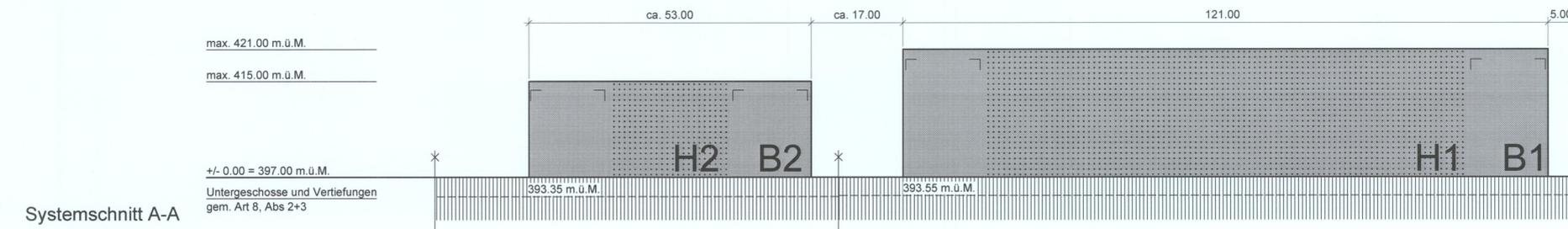
Schweizerische Bundesbahnen SBB  
Hohlstrasse 532  
Postfach  
CH-8021 Zürich  
Tel. 051 222 88 04  
Fax. 051 222 88 30  
E-Mail sbb.immobilien@sbb.ch



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



Situationsplan



Systemschnitt A-A





Kanton Zürich  
Stadt Zürich

## Privater Gestaltungsplan Hermetschloostrasse Zürich-Altstetten

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

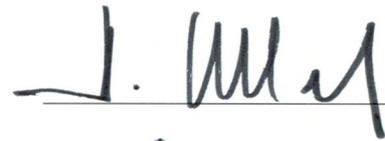
### Vorschriften

Die Grundeigentümer

ABB Immobilien AG  
(Kat. Nr. AL 8407)

ABB Immobilien AG  
Brown Boveri Strasse  
5401 Baden

  
A. Arisj

  
J. Müller  
  
Th. Wäthli

Schweizerische Bundesbahnen SBB  
(Kat. Nr. AL 7614)

Vom Gemeinderat genehmigt am:

13. April 2005 GRBNr. 4132

Namens des Gemeinderates,  
Die Präsidentin / Der Präsident

  
P. Steiner

Die Sekretärin / Der Sekretär

  
P. Lutz

Von der Baudirektion genehmigt am:

23. Dez. 2005

Für die Baudirektion

  
Ch. Zimmerhald

BDV Nr. 1362105

22. Dezember 2004

Atelier WW Architekten SIA  
Asylstrasse 108  
Postfach  
CH-8030 Zürich

Tel. 01 388 66 66  
Fax. 01-388 66 16  
E-Mail buero@atelier-ww.ch  
www.atelier-ww.ch

atelier ww ARCHITEKTEN SIA

## **A. Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Zweck**

Dieser Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer städtebaulich und architektonisch besonders gut gestalteten Überbauung, die vorwiegend dem Wohnen dient; ferner 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 an der Hermetschloostrasse und umfasst den nordwestlichen Teil des Grundstücks Kat. Nr. AL8407 (Teil-Grundstückfläche ca. 13029 m<sup>2</sup>) sowie das Grundstück Kat. Nr. AL7614 (Grundstückfläche 5898 m<sup>2</sup>).

### **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 sowie die Wirkung der Baulinie an der Hermetschloostrasse in Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.

## **B. Planungs- und Baubestimmungen**

### **Art. 4 Lärmschutz**

- 1 Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung Art. 43 zugeordnet.

- 2 Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

#### **Art. 5 Nutzweise**

- 1 In den Baubereichen B1 und B2 sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsnutzungen sowie mässig störende Gewerbebetriebe in den Erdgeschossen zulässig.
- 2 Im Baubereich B1 sind max. 1'000 m<sup>2</sup>; im Baubereich B2 max. 600 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossflächen für Verkauf gemäss § 255 des Planungs- und Baugesetzes vom 1. Sept. 1991 (PBG) zulässig.
- 3 Der Wohnanteil beträgt in den Baubereichen B1 und B2 je mindestens 80%.

#### **Art. 6 Gebäudemantel für Hauptgebäude**

- 1 Der Gebäudemantel wird durch die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Baubereiche B1 und B2 sowie die folgenden Höhenkoten bestimmt:
  - Baubereich B1: Gebäudehöhe max. 421.00 m.ü.M.
  - Baubereich B2: Gebäudehöhe max. 415.00 m.ü.M.
- 2 Die Baubereiche werden gegen aussen durch Bauberechtigungslinien begrenzt. Innerhalb des GP-Gebietes ist ein minimaler Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten. Dabei kommen keine Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge zur Anwendung.
- 3 Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

#### **Art. 7 Ausnützung und Freiflächenziffer**

- 1 Im Baubereich B1 sind insgesamt max. 23'500 m<sup>2</sup>; im Baubereich B2 max. 10'500 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossflächen gemäss § 255 Abs. 1 PBG vom 1. Sept. 1991 zulässig.
- 2 Anrechenbare Geschossflächen im 1. Untergeschoss sind bis max. 50% einer durchschnittlichen Vollgeschossfläche erlaubt.

- 3 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist eine Freiflächenziffer von min. 30 % einzuhalten.

### **Art. 8 Geschosszahl / Untergeschosse**

- 1 Im Baubereich B1 sind max. 7 Vollgeschosse; im Baubereich B2 max. 5 Vollgeschosse zulässig. Dachgeschosse sind nicht zulässig.
- 2 Mit Ausnahme des Platzbereiches gemäss Art. 11 Abs. 2 sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters Untergeschosse zulässig.
- 3 Das 1. Untergeschoss darf östlich der öffentlichen Fuss- und Veloverbindung (gemäss Situationsplan 1:500) nicht tiefer sein als 393.55 m.ü.M.; westlich davon nicht tiefer als 393.35 m.ü.M. Auf maximal 10% der bebaubaren Fläche können Vertiefungen (Fundamentverstärkungen, Lift- und Pumpenschächte, etc.) ohne Tiefeneinschränkung unter den Mittelwasserspiegel bewilligt werden, sofern diese den Grundwasserdurchfluss lokal nicht wesentlich beeinträchtigen.

### **Art. 9 Abweichungen vom Gebäudemantel**

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

- 1 Dachaufbauten (inkl. Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Oblichter und dergleichen, sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie) im Umfang von max. 20% einer durchschnittlichen, realisierten Vollgeschossfläche;
- 2 Überdeckungen bzw. Bauten für die Anlieferung und Verkehrserschliessung sowie für Spiel und Aufenthalt, Sammelstellen des Abfuhrwesens, Vordächer und dergleichen; unter Berücksichtigung der geltenden Abstandsvorschriften gemäss PBG;
- 3 Erker und vorspringende Balkone sind nicht gestattet;
- 4 besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG vom 1. Sept. 1991 im Umfang von maximal 5% der Arealfläche.

**Art. 10 Gestaltung**

- 1 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 erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 2 Die äusseren Fassaden der Hauptgebäude inkl. allfälliger vorgesetzter Fassadenschichten (z.B. Balkone) dürfen im obersten Geschoss gegenüber der Hauptfassade nicht zurückgesetzt werden.

**Art. 11 Freiraum, Platzbereich, Hofbereich**

- 1 Der im Situationsplan bezeichnete Freiraum hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität sowie ökologische Qualität aufzuweisen. Der Sicherheit im Raum ist Rechnung zu tragen. Ein angemessener Bereich ist kinder- und jugendgerecht zu gestalten. Zugänge und Wege müssen behindertengerecht ausgeführt werden.
- 2 Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Platzbereich P ist als öffentlicher Freiraum herzurichten. Untergeschosse innerhalb des Platzbereiches sind nicht zulässig.
- 3 Der Hofbereich H1 hat eine zusammenhängende, nicht überbaute Fläche von min. 2'000 m<sup>2</sup> - der Hofbereich H2 eine Fläche von min. 600 m<sup>2</sup> - zu umfassen.  
Die Hofbereiche H1 und H2 dürfen oberirdisch nicht überbaut werden, mit Ausnahme von besonderen Gebäuden im Sinne von § 273 PBG vom 1. Sept. 1991.

**Art. 12 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, kleineren Dachaufbauten etc. sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht begehbar ausgestaltet werden.

### **Art. 13 Etappierung**

Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich überzeugenden Teil- bzw. Gesamtüberbauung voraus.

## **C. Erschliessungsbestimmungen**

### **Art. 14 Erschliessung für den motorisierten Verkehr**

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist primär an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen ab der Hermetschloostrasse zulässig. Weitere untergeordnete Zufahrten (z.B. Notzufahrt) sind gestattet.

### **Art. 15 Parkierung**

- 1 Die erforderliche Anzahl Abstellplätze bestimmt sich aufgrund der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) der Stadt Zürich vom 11. Dezember 1996.
- 2 Die Parkierung ist grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind max. 20 Parkplätze für Besucher, Kunden, Behinderte, Car-Sharing oder dgl. zulässig. Oberirdische Parkplätze im Bereich zwischen den Baufeldern B1 und B2 sind nicht zulässig.
- 3 An geeigneten Stellen sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen. Menge, Anordnung und Gestaltung richten sich nach den jeweils gültigen Bestimmungen.

### **Art. 16 Öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen**

Von der Hermetschloostrasse Richtung Badenerstrasse ist eine öffentliche, Fuss- und Velowegverbindung, gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500, sicherzustellen.

### **Art. 17 Energie**

Der Heizwärmebedarf der Neubauten darf die um 10% reduzierten Werte gemäss den aktuellen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

## **D. Schlussbestimmungen**

### **Art. 18 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.