



VERFÜGUNG

vom 19. Juli 2006

Zürich. Privater Gestaltungsplan Viaduktbögen

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 8. März 2006 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan Viaduktbögen zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 20. Juni 2006 und des Bezirksrats Zürich vom 23. Juni 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. Juni 2006 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Der Letten- und der Wipkingerviadukt müssen von den SBB saniert werden. Die bestehenden Einbauten müssen dazu entfernt werden. Mittels eines Studienauftrags wurde ein Gesamtkonzept für neue Einbauten in die Viaduktbögen ermittelt. Der Letten- und der Wipkingerviadukt sind im städtischen Inventar der Denkmalpflege enthalten. Der Gestaltungsplan ermöglicht die quartierverträgliche Neunutzung der Viaduktbögen und gewährleistet eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität der dazu erforderlichen Einbauten.

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

Die Baudirektion **v e r f ü g t**:

- I. Der private Gestaltungsplan Viaduktbögen, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 8. März 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Schweizerische Bundesbahnen SBB AG Bern, Immobilien Finanzen IT, Viaduktbögen Zürich, T. Walthert, Postfach, 8021 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	
Total	Fr.	744.00	(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 sieben Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 19. Juli 2006
060651/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Kanton Zürich
Stadt Zürich

Amt für Raumordnung und Vermessung

Privater Gestaltungsplan Viaduktbögen mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Situation 1 : 500

Der Grundeigentümer:

Schweizerische Bundesbahnen SBB

Vom Gemeinderat genehmigt am:

Namens des Gemeinderates,
Die Präsidentin / Der Präsident

Die Sekretärin / Der Sekretär

Von der Baudirektion genehmigt am:

19. Juli 2005

Für die Baudirektion:

[Signature]

BDV Nr. 1071 06

28. September 2005
Dokument: 26786_098_50922_GP_Sit_med

PLANPARTNER AG
RAUMPLANUNG STADTBAU ENTWICKLUNG
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH-8030 ZÜRICH
TEL +41 (0)1 250 58 80 FAX +41 (0)1 250 58 81
www.planpartner.ch info@planpartner.ch

EM2N ARCHITEKTEN ETH/SIA
Mathias Müller Daniel Niggli
Hardstrasse 219 8005 Zürich
T 01 212 55 42 F 01 212 55 43
em2n@em2n.ch www.em2n.ch

Festlegungen

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich B_A bis B_F und B1 bis B34
- oberirdische Parkierung (Lage schematisch)
- Durchfahrt motorisierter Verkehr
- Abstellplätze für Zweiräder (Lage schematisch)
- Bereich für Anlieferung (Lage schematisch)
- Auf- und Abgang Lettenviaduktweg (Lage schematisch)

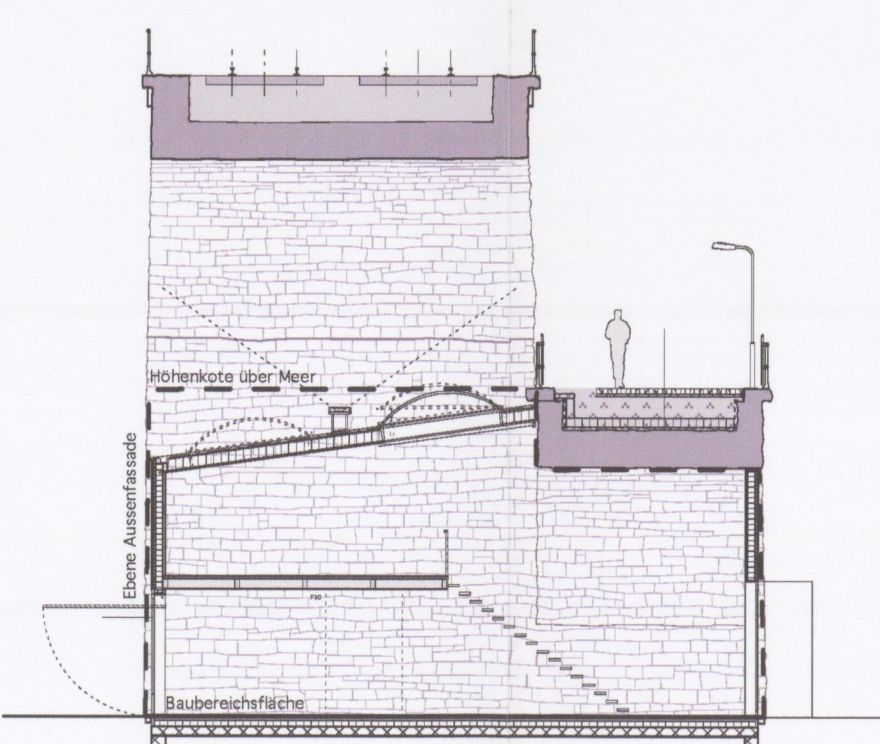
Festlegung: Obere Begrenzung Gebäudemantel (OK. Abschlussstein Lettenviadukt)

Bogennummer	max. Höhenkote m.ü.M	Bogennummer	max. Höhenkote m.ü.M
B_A	411.93	B15	411.45
B_B	411.92	B16	411.46
B_C	411.91	B17	411.46
B_D	411.90	B18	411.39
B_E	411.85	B19	411.36
B_F	411.82	B20	411.34
B1	411.76	B21	411.31
B2	411.73	B22	411.28
B3	411.70	B23	411.25
B4	411.68	B24	411.23
B5	411.66	B25	411.20
B6	411.64	B26	411.17
B7	411.62	B27	411.13
B8	411.56	B28	411.10
B9	411.54	B29	411.06
B10	411.53	B30	411.02
B11	411.51	B31	410.97
B12	411.49	B32	410.93
B13	411.48	B33	410.88
B14	411.46	B34	Bogen-Scheitelpunkt

Information

- Bestehende Bauten
- Bestehende Bogenpfeiler
- Rechtskräftige, verbleibende Baulinie
- Bestehende Baurechtsgrenze
- Fuss- und Veloverbindung (Lage schematisch)
- Veloverbindung (Lage schematisch)
- Geplanter Lettenviaduktweg (Lage schematisch)
- Anpassungsbereich Josefswiese
- Höhenkoten

Information: Schemaschnitt Gebäudemantel



10 8 6 4 2 0 10 20 30 40 50 Meter



Kanton Zürich
Stadt Zürich

Amt für Raumordnung und Vermessung

Privater Gestaltungsplan Viaduktbögen

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften

Der Grundeigentümer:

Schweizerische Bundesbahnen SBB

Vom Gemeinderat genehmigt am:

Namens des Gemeinderates,
Die Präsidentin / Der Präsident

Die Sekretärin / Der Sekretär

Von der Baudirektion genehmigt am:

19. Juli 2006

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 107106

28. September 2005

Dokument: 26786_05A_50922_TB Vorschr.mcd

PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH-8030 ZÜRICH

TEL +41 (0)1 250 58 80 FAX +41 (0)1 250 58 81
www.planpartner.ch info@planpartner.ch

EM2N ARCHITEKTEN ETH/SIA
Mathias Müller Daniel Niggli
Hardstrasse 219 8005 Zürich
T 01 212 55 42 F 01 212 55 43
em2n@em2n.ch www.em2n.ch

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Dieser Gestaltungsplan bezweckt die quartierverträgliche Neunutzung sowie die Sicherstellung eines städtebaulich, architektonisch und denkmalpflegerisch hochstehenden Umbaus der bestehenden schutzwürdigen Viadukte.

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. Er umfasst die Parzelle Kat.-Nr. AU5381 (Grundstücksfläche ca. 5'722m²) und einen Teil der Parzelle Kat.-Nr. AU6760 (Fläche ca. 3'598m²).

Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften. Vorgehen des kantonalen Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.
- 2 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters die Bestimmungen der jeweiligen kommunalen Bau- und Zonenordnung suspendiert.

B. Planungs- und Baubestimmungen

Art. 4 Lärmschutzbestimmungen

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss heute gültiger Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Art. 5 Nutzweise

In den im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Baubereichen sind Büros, Handels-, Dienstleistungs-, Restaurations- sowie gewerbliche und kulturelle Betriebe maximal mässig störender Art zulässig.

Art. 6 Oberirdischer Gebäudemantel

- 1 Der oberirdische Gebäudemantel ergibt sich aus den im Situationsplan 1 : 500 eingezeichneten, durch Mantellinien begrenzten Baubereichen und den maximalen Höhenkoten sowie den Ebenen der bestehenden Aussenfassaden der Viaduktbögen.
- 2 Auf die Mantellinien darf gebaut werden.
- 3 Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone, Vordächer, Reklamanlagen und dergleichen, welche über den oberirdischen Gebäudemantel hinausragen, sind nicht zulässig.

Art. 7 Abweichungen vom Gebäudemantel

- 1 Folgende Gebäudeteile dürfen über den oberirdischen Gebäudemantel hinausragen:
 - a) Technische Aufbauten auf dem Dach, wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter und dergleichen.
 - b) Ausstiege zum Lettenviadukt im Umfang von max. 10% der Grundfläche des entsprechenden Baubereichs bis auf eine Höhe vom maximal 1,10 m über der entsprechenden oberen Begrenzung des Gebäudemantels.
 - c) Erschliessungsanlagen, wie z.B. Liftaufbauten, in den Baubereichen B_E, B17 und B33 für die öffentlichen Aufgänge zum Lettenviaduktweg. Dabei gelten die Beschränkungen gemäss lit. b) nicht.
 - d) Technische Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Weiterführung des Lettenviaduktwegs.

- 2 Es sind maximal 12 Verbindungen zwischen den Baubereichen zulässig. Solche Durchbrüche sind nur im Lettenviadukt gestattet und dürfen einzeln im Licht eine Fläche von maximal 90 cm Breite und 200 cm Höhe aufweisen. Pro Viadukt Pfeiler ist maximal ein Durchbruch zulässig.
- 3 Besondere Gebäude dürfen ausserhalb der bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Ihre Grundfläche darf zusammengezählt maximal 100 m² betragen.

Art. 8 Geschosszahl

- 1 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- 2 Dachgeschosse sind nicht zulässig.
- 3 Es ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Art. 9 Ausnützung

- 1 Es ist eine anrechenbare Gesamtnutzfläche in Vollgeschossen von maximal 6'900 m² zulässig.
- 2 An die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume und inneren Trennwände. Die Fläche von Verbindungen zwischen den Baubereichen gemäss Artikel 7, Abs. 2 wird ebenfalls angerechnet.

Art. 10 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 2 Die Innenwände der Bögen sind in ihrem ursprünglichen Zustand zu belassen und müssen sichtbar bleiben. Dies gilt nicht für die Bögen B_A, B_F, B1, B7, B8, B17, B18 und B33, wo jeweils eine Innenwand für die Wärmedämmung abgedeckt werden darf.

Art. 11 Etappierung

Eine etappierte Realisierung der Einbauten ist zulässig.



Art. 12 Zwischennutzung

Die Zwischennutzung offener Viaduktbögen ist im beschränkten Masse erlaubt. Für Zwischennutzungen ist ein ordentliches Bewilligungsverfahren durchzuführen.

C. Erschliessungsbestimmungen

Art. 13 Erschliessung für Motorfahrzeuge

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Stellen. Weitere untergeordnete Zufahrten (z.B. Notzufahrten) sind gestattet.
- 2 Die Anlieferung erfolgt in den im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Bereichen.

Art. 14 Parkierung

- 1 Die erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze bestimmt sich aufgrund der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) der Stadt Zürich vom 11. Dezember 1996. Das Maximum beträgt dabei höchstens 55% des Normalbedarfs.
- 2 Die Fahrzeugabstellplätze sind in den im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Bereichen anzuordnen. Sowohl die Abstellplätze für Beschäftigte als auch für Besucher/innen und Kundschaft dürfen oberirdisch angelegt werden.
- 3 In den im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Bereichen sind Zweiradabstellplätze in angemessener Anzahl vorzusehen.
- 4 Für die Zweiradabstellplätze zwischen den Baubereichen B7 und B8 sind keine Überdachungen zulässig.

Art. 15 Öffentliche Aufgänge Lettenviaduktweg

In den im Situationsplan 1: 500 speziell bezeichneten Baubereichen ist ausreichend Platz für die öffentlichen Auf-/ Abgänge zum Lettenviaduktweg sicherzustellen. Die öffentliche Zugänglichkeit der Auf- und Abgänge ist jederzeit zu gewährleisten.



Art. 16 Sanitäre Anlagen

- 1 Für unbeheizte und gewerblich oder als Lager genutzte Einbauten ist es zulässig, die WCs pro Abschnitt (Bogen B_A bis B_F, B1 bis B7, B8 bis B17 und B18 bis B34) in einer WC-Anlagen zusammenzufassen.
- 2 Betriebe des Gastgewerbes müssen ein Behinderten-WC aufweisen. Für alle anderen Nutzungen ist eine gemeinsame Behinderten-WC-Anlage ausreichend.
- 3 Bis zu einer Belegung von maximal 8 Personen pro Bogen ist eine geschlechterneutrale WC-Zelle ausreichend; auf einen gelüfteten Vorraum kann verzichtet werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind Bögen mit Betrieben des Gastgewerbes.
- 4 Die Kanalisationsentlüftung ist mit einer Höhe von mind. 30 cm ab Dachaustritt zulässig.

Art. 17 Abfallbewirtschaftung

Für die Sammlung der im Perimeter anfallenden Abfälle sind im Rahmen der Baubewilligung geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren.

Art. 18 Energie

- 1 Die Anforderungen gemäss Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, 2002 sind einzuhalten.
- 2 Bei einer Wärmeerzeugung durch dezentrale Gasthermen mit raumluft-unabhängigem Luft/ Abgassystem (LAS) sind Kamine mit einer Höhe von mindestens 40 cm über Dachaustritt zulässig.

D Schlussbestimmungen

Art. 19 Inkrafttreten

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



Kanton Zürich
Stadt Zürich

Privater Gestaltungsplan Viaduktbögen

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
gemäss §7 PBG

Öffentliche Mitwirkungsaufgabe vom 13.05.2005 – 12.07.2005

28. September 2005

26786_05A_51004_MWB_Titbl.doc

SBB: Gestaltungsplan Viaduktbögen	Einwendung Nr: 1
Einwendung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe vom 13. Mai bis 12. Juni 2005	

Antrag Nr:	1.1
Thema:	Nutzweise
Antrag Einwender:	Einhaltung einer Nachtruhe von 22.00 – 07.00
Begründung / Kommentar (Auszug):	Die Erfahrung im Kreis 5 hat gezeigt, dass alle bisherigen „Eventbetriebe“ punkto Lärmimmission nicht kontrollierbar waren und sich die zuständigen Behörden regelmässig mit Reklamationen der Bevölkerung auseinandersetzen mussten.

Erwägungen:	Die Festlegung einer Ruhezeit bzw. von Betriebsöffnungszeiten kann nicht Inhalt des Gestaltungsplanes sein. Ruhezeiten sind nutzungsbezogen im Rahmen des Baubewilligungsverfahren und / oder der Vermietung festzulegen. Gestützt auf die Erwägungen sind an den Vorschriften des Gestaltungsplanes Viaduktbögen keine Änderungen vorzunehmen.
--------------------	--

Antrag Nr:	1.2
Thema:	Verkehrerschliessung
Antrag Einwender:	Beschränkung des Verkehrsvolumen in Verbindung mit der Nutzung der Viaduktbögen / Trottoir
Begründung / Kommentar (Auszug):	Wir anerkennen den Willen, das Verkehrsvolumen in Verbindung mit der Nutzung der Viaduktbögen im Rahmen zu halten. Wir nehmen auch davon Kenntnis, dass die Privatstrasse (Viaduktstrasse auch im künftigen Verkehrsregime mit einem Fahrverbot (ausser für Velos) bzw. Sperrung belegt wird. Wir erachten es als wichtig, dass die notwendigen Anlieferungen nur zu bestimmten fixen Zeiten (zeitweise Aufhebung der Sperrung) erlaubt sind. Die Erstellung eines Trottoirs erachten wir im Interesse der Fussgänger als notwendige Rahmenbedingung für die Verkehrssicherheit.

Erwägungen:	Die Festlegung der Anlieferungszeit kann nicht Inhalt des Gestaltungsplanes sein. Die Anlieferungszeiten sind nutzungsbezogen im Rahmen des Baubewilligungsverfahren und oder der Vermietung festzulegen. Die Erstellung eines Trottoirs wird zur Zeit durch das Tiefbauamt der Stadt Zürich geprüft. Gestützt auf die Erwägungen sind an den Vorschriften des Gestaltungsplanes Viaduktbögen keine Änderungen vorzunehmen.
--------------------	---