



VERFÜGUNG

vom 17. September 2007

Zürich. Privater Gestaltungsplan Toni-Areal - Änderung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Regierungsrat hat den privaten Gestaltungsplan Toni-Areal gemäss Beschluss des Gemeinderates der Stadt Zürich vom 17. Dezember 2003 mit Beschluss RRB Nr. 435/2005 vom 23. März 2005 mit einer Bedingung genehmigt. Am 18. April 2007 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich einer Änderung des Gestaltungsplans zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 25. Juli 2007 und des Bezirksrats Zürich vom 24. Juli 2007 kein Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 31. Juli 2007 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung des Beschlusses.

Bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans bestand noch keine konkrete Nutzung für das Toni-Areal. In der Zwischenzeit hat die heutige Grundeigentümerin, die Zürcher Kantonalbank (ZKB) nach Investoren und Nutzern gesucht. Nach einem Beschluss des Regierungsrates und einer entsprechenden Vereinbarung soll das Areal zu einem neuen Hochschulstandort für die Hochschule der Künste (ZHdK), für die Hochschule für soziale Arbeit und für die Hochschule für angewandte Psychologie werden. Aufgrund der jetzt konkreten Nutzungsansprüche ist der Gestaltungsplan zu ändern. Es werden namentlich drei zusätzliche Baufelder festgelegt (Baufeld D, Baufeld U und Baufeld E). Die maximal zulässige Ausnützung wird erhöht. Der erforderliche Wohnanteil wird anders geregelt. Ebenfalls neu geregelt wird die Abweichung von der städtischen Parkplatzverordnung für die neuen Nutzungen und die Kulturnutzungen sowie die Bestimmungen über ein Fahrtenmodell.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Die Genehmigung des ursprünglichen Gestaltungsplans hat der Regierungsrat mit der Bedingung verbunden,

dass der Kanton Zürich, vertreten durch die Baudirektion, mit den SBB eine privatrechtliche Vereinbarung bezüglich der Bebaubarkeit des Baubereichs C (Raum unter dem SBB-Viadukt) abschliesst. Die Vereinbarung hatte zum Ziel, diesen Raum für die Erstellung des „Waidhaldetunnels lang“ freizuhalten. Mittlerweile hat der Kantonsrat am 26. März 2007 den Verkehrsplan in der neuen Fassung verabschiedet. Anstelle des „Waidhaldetunnels lang“ ist jetzt der „Waidhaldetunnel mittel“ im Richtplan aufgenommen (unterirdische Limmatquerung), sodass die Notwendigkeit für das Freihalten des Bereichs des SBB-Viadukts entfällt. Die entsprechende Vereinbarung wird damit gegenstandslos.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der geänderte private Gestaltungsplan Toni-Areal, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich mit Beschluss Nr. 1520 vom 18. April 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss §§ 6 und 8 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, an das Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von zehn Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 17. September 2007
070783/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN (ÄNDERUNG) TONI - AREAL, ZÜRICH AUSSERSIHL

Plan Massstab 1:500

Zustimmung des Gemeinderats
GRB Nr. 1520 vom 18. 4. 2007

Im Namen des Gemeinderats:
Die Präsidentin/ Der Präsident: *Ch. Herz*
Die Sekretärin/ Der Sekretär: *P. L. F.*

Der Regierungsrat
Beschluss BDV Nr. 123/07 vom 17. Sep. 2007

Die Baudirektion: *Ch. Zimmermann*

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

Die Grundeigentümerin: Zürich, den 12.12.2006

Zürcher Kantonalbank ZKB

Die Grundeigentümerin Viadukt: Zürich, den 12.12.2006

Schweizerische Bundesbahnen SBB

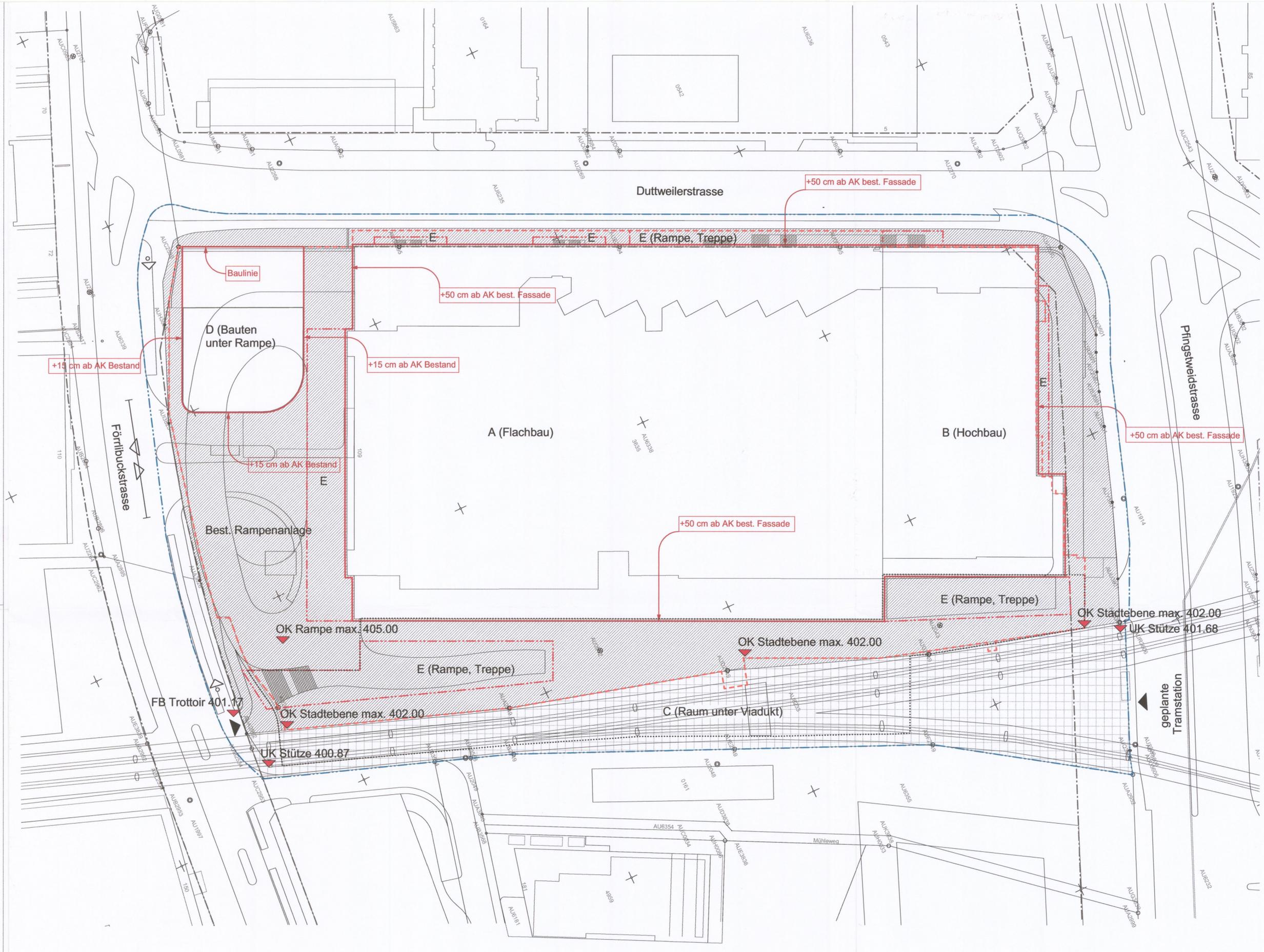
Datum: 12. Dezember 2006

Legende:

-  Geltungsbereich
-  Mantellinie Baufelder A, B, D
-  Mantellinie Baufelder E
-  Unterirdische Mantellinie Baufeld U
-  Baufeld C
-  Freiflächen F
-  Rückbaubereich gemäss Art. 13 / Abs. 5
-  Fuss- und Radweg-Verbindung ungefähre Lage
-  Zufahrt und Anlieferung, ungefähre Lage
-  Bestehende Bau
-  Höhenkoten in m.ü.M (Stadtebene, Rampe)
-  Fussgängerverbindung ungefähre Lage



Massstab 1:500



Stadt Zürich

**Privater Gestaltungsplan
Toni-Areal, Zürich-Aussersihl, Änderung**

Zustimmung des Gemeinderates
GRB Nr.: 1520.....

vom: 18. 4. 2007.....

Im Namen des Gemeinderates:
Die Präsidentin / Der Präsident:

Ch. Hug.....

Die Sekretärin / Der Sekretär:

T. L. F......

Genehmigung der Baudirektion
BDV Nr.: 123/07.....

vom: 17. Sep. 2007.....

Die Baudirektion:

Ch. Zimmerhald.....

Die Grundeigentümerin

Zürich, den 12.12.2006

Zürcher Kantonalbank:

Stefan.....

Die Grundeigentümerin

Zürich, den 12.12.2006

Schweizerische Bundesbahnen:

.....

Stefan T. Müller.....

Datum:

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

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Für das Gebiet zwischen Förrlibuck-, Duttweiler- und Pfingstweidstrasse, sowie für den Raum unter dem Eisenbahnviadukt wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlassen.
- ² Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.

Art. 2 Geltendes Recht

- ¹ Im Gestaltungsplan-Gebiet gelten unter Vorbehalt vorgehenden Bundesrechts und kantonalen Rechts die Vorschriften des Gestaltungsplanes.
- ² Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind innerhalb des Gestaltungsplangebietes die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung aufgehoben.

Art. 3 Empfindlichkeitsstufe

- ¹ Im Gestaltungsplan-Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärm-schutz-Verordnung.

Art. 4 Richtlinien

- ¹ Das Entwicklungskonzept Zürich-West (Juni 2000) sowie die jeweils aktuellen „Leitlinien für die planerische Umsetzung“ sind im Sinne von Richtlinien für die weitere Planung und Projektierung massgebend.

Art. 5 Zweck

- ¹ Das Gebiet soll städtebaulich aufgewertet werden. Es ist eine attraktive Nutzungsmischung (gemäss Entwicklungskonzept Zürich-West und der Leitlinien) anzustreben. Dabei sollen ein Anteil öffentliche Nutzung, ein Anteil Wohnnutzung und öffentliche Freiflächen realisiert werden. Öffentliche Nutzungen bezeichnen kommerzielle und nichtkommerzielle Nutzungen, die dem Publikum dienen (Hochschulen und Kulturnutzungen etc.).
- ² Der bestehende Industriebau wird um- und weitergebaut. Bauliche Veränderungen sind so vorzusehen, dass die Volumetrie, die bestehende Tragstruktur und ihre räumliche Wirkung erkennbar bleiben.

Art. 6 Gestaltung

- ¹ Bauten, Anlagen, bauliche Veränderungen und Umgebung müssen besonders gut gestaltet sein. Sie sind im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung und in ihren Einzelteilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird.
- ² Anlage und Gestaltung der öffentlich zugänglichen Bereiche haben den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.
- ³ Bei Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gestaltung und Ausrüstung die Bedürfnisse von Behinderten und Betagten zu berücksichtigen.

Art. 7 Baufelder

- ¹ Im Gestaltungsplan-Gebiet werden die Baufelder A (Flachbau), B (Hochbau), C (Raum unter Viadukt), D (Bauten unter Rampe), E (Rampen, Treppen) und U (unterirdische Bauten) festgelegt.
- ² Die Baufelder werden durch Mantellinien begrenzt. Ausserhalb der Mantellinien sind lediglich Vordächer zulässig.
- ³ Die Wirkung der Baulinien entlang der Duttweilerstrasse und im Mantellinienbereich bei der Abkröpfung Ecke Duttweilerstrasse/Pfingstweidstrasse ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert. Entlang der Pfingstweidstrasse darf die Baulinie unterirdisch gemäss Baufeld U überstellt werden.
- ⁴ Im Baufeld C (Raum unter Viadukt) können Bauten erstellt werden, wenn dabei die räumliche Durchlässigkeit in Ost-West-Richtung gewährleistet bleibt. Die Zugänglichkeit zum Viadukt und zu seinen Bauteilen muss uneingeschränkt möglich sein.
- ⁵ Im Baufeld U (unterirdische Bauten) sind nur Geschosse zulässig, deren Oberkante unter der Stadtebene von 402.00 m.ü.M. liegt oder die unter der bestehenden Rampe mit einer maximalen Höhe von 405.00 m.ü.M. angeordnet sind.

Art. 8 Gebäudehöhe

- ¹ In den Baufeldern A und B sind Hochhäuser zulässig. Im Baufeld D beträgt die Gebäudehöhe maximal 406.60 m.ü.M. In den Baufeldern E beträgt die maximale Höhe 406.70 m.ü.M.

Art. 9 Lichthöfe

- ¹ Der Flachbau (Baufeld A) muss, wenn es die Nutzung erfordert, mit mindestens einem Lichthof ausgestattet sein, der so gestaltet und dimensioniert wird, dass die entsprechenden Nutzflächen ausreichend mit Licht versorgt werden.

Art. 10 Nutzweise

- ¹ Im ganzen Gestaltungsplangebiet sind Wohnungen und höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe gestattet. Unzulässig sind Nutzungen wie Fachmärkte, Einkaufszentren usw., bei denen ein grosses motorisiertes Individualverkehrsaufkommen erfahrungsgemäss nicht verhindert werden kann.
- ² Im Haupteingangsgeschoss der Baufelder A, B und C sind überwiegend öffentliche Nutzungen zu realisieren, die zur Aufwertung des Gebietes beitragen und im Zusammenhang mit den öffentlichen Freiflächen stehen.

Art. 11 Ausnützung

- ¹ Die maximale Gesamtnutzfläche in den Baufeldern A, B, D und U beträgt 78'000 m². Sie kann auf 93'000 m² erhöht werden, sofern diese Mehrausnützung durch Wohnen und/oder öffentliche Nutzungen in Anspruch genommen wird (Bonus 1). Wird die Gesamtnutzfläche vorbehaltlich der vorgeschriebenen Wohnnutzung von Hochschulen oder anderen in übergeordnetem öffentlichen Interesse stehenden Nutzungen beansprucht, beträgt die maximale Gesamtnutzfläche 108'000 m² (Bonus 2).
- ² Die maximale Gesamtnutzfläche im Baufeld C beträgt 1'000 m². Ausnützungsübertragung auf die Baufelder A und B sind zulässig.
- ³ Der Gesamtnutzfläche werden alle Flächen in den Voll-, Unter- und Dachgeschossen (innere Bruttomessweise) angerechnet. Davon ausgenommen sind Aussenwände, alle Parkierungsflächen inklusive deren Zufahrten, sowie Leitungsschächte und Lufträume.

Art. 12 Wohnanteil

Der minimale Wohnanteil ist innerhalb der Gesamtnutzfläche (Baufelder A, B, D und U) für einzelne Ausbaustufen folgendermassen zu erbringen:

- a) Wird die Nutzfläche im Umfang von mehr als insgesamt 50'000 m² umgenutzt oder erweitert, ist die Nutzfläche, welche 50'000 m² übersteigt, bis zu einer Nutzfläche von 63'500 m² vollumfänglich als Wohnfläche auszugestalten.

- b) Für die Nutzfläche, welche 63'500 m² übersteigt, besteht bis zu einer Nutzfläche von 78'000 m² keine Wohnanteilspflicht.
- c) Die 78'000 m² übersteigende Nutzfläche bis 93'000 m² hat dem Wohnen, der öffentlichen Nutzung oder der Kultur und Bildung zu dienen (Bonus 1).
- d) Für die 93'000 m² übersteigende Nutzfläche (für Hochschulen) besteht keine Wohnanteilspflicht (Bonus 2).

Art. 13 Freiflächen

- ¹ Um die Baufelder wird eine Freifläche F ausgeschieden. F umschliesst das Gebäude auf unterschiedlichen Niveaus (Eingangs- und Soussol-Ebene).
- ² Die Freiflächen müssen öffentlich zugänglich sein. Dasselbe gilt für die nicht überbaute Fläche auf Baufeld C.
- ³ Auf der Westseite des Toni-Gebäudes ist die Freifläche F Teil einer übergeordneten Freiraumverbindung und mit den übergeordneten Fuss- und Velowegen zu vernetzen, sowie an die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs anzuschliessen. Die räumliche Durchlässigkeit an der Verbindungsachse darf nicht beeinträchtigt werden. Die Verbindungsachse ist funktional und gestalterisch mit dem Konzept Fuss- und Radwegachse Hardturmviadukt abzustimmen.
- ⁴ An der Duttweilerstrasse sollen für Fussgänger an geeigneter Stelle Zugänge zum Toni-Gebäude realisiert werden. Die Soussol-Ebene kann überbaut werden, wenn eine städtebaulich und architektonisch gleichwertige Lösung erreicht wird (Verbesserung des Anschlusses an die Duttweilerstrasse). Die Vorzone zwischen Trottoir und Gebäude ist als Fussgängerfläche vorbehalten Art. 14 Abs. 5 (leichte Zweiräder) zu realisieren.
- ⁵ Zur Realisierung der Freifläche auf Niveau der Stadtebene (Kote 402.00 m.ü.M.) müssen die bestehenden (oberirdischen) Sockelbauten bis zur Westgrenze des Gestaltungsplan-Perimeters unter dem Bahnviadukt abgebrochen werden (vgl. die Planangaben). Dabei soll die Verhältnismässigkeit bezüglich technischem und finanziellem Aufwand sowie bezüglich Umweltschutzmassnahmen gewährleistet sein. Eine Alternative kann im Rahmen des Gesamtkonzepts gemäss Art. 15 Abs. 4 nur in Betracht gezogen werden, wenn sie eine mindestens gleichwertige Lösung hinsichtlich der städtebaulichen Anforderungen und der Freiraumqualität darstellt. Der Zeitpunkt des Abbruchs wird gemäss Gesamtkonzept mit der Baubewilligung festgelegt.
- ⁶ Nicht bebaute Flächen auf dem Dach von Baufeld A sollen als Freifläche für die Nutzer des Gebäudes oder als öffentliche, multifunktionale Freifläche ausgebildet werden.

Art. 14 Erschliessung und Parkierung

- ¹ Sämtliche Baufelder sind über die Förrlibuckstrasse zu erschliessen. An der Duttweilerstrasse sind unter den Voraussetzungen von § 240 Abs. 1 PBG eine Vorfahrt sowie Taxiabstellplätze zulässig. Fahrzeugabstellplätze dürfen nur im Baufeld A und U erstellt werden.
- ² Für die Parkierung massgebend ist die städtische Parkplatzverordnung vom 11. Dezember 1996 einschliesslich die dieser Verordnung zugrunde liegenden Nutzflächendefinitionen mit den nachstehenden Änderungen. In Abweichung von Artikel 5 der Parkplatzverordnung gilt ein Pflichtbedarf von 50 % des Normalbedarfs. Die Erstellung von freiwilligen Abstellplätzen ist lediglich für Wohnnutzung und nur bis zu einem Anteil von 80 % des Normalbedarfs zulässig. Für den Normalbedarf bei Hochschulnutzungen gilt ein Ansatz von 1 Parkplatz pro 500 m² (Anteil für Besuchende: 50%) und für Kulturnutzungen und Kleinläden für schulischen Bedarf von 1 Parkplatz pro 40 m² (Anteil für Besuchende: 90%). In jedem Fall gilt eine Obergrenze von 290 Abstellplätzen.
- ³ Von den Vorschriften der nutzungsspezifischen Zuordnung der Abstellplätze gemäss PBG und städtischer Parkplatzverordnung kann abgewichen werden, wenn und solange für das Gestaltungsplangebiet ein Fahrtenmodell mit einer beschränkten Anzahl Fahrten vorgesehen wird, wobei sich die zulässige Anzahl Fahrten aus dem spezifischen Verkehrspotenzial der konkreten Nutzungen multipliziert mit den zur entsprechenden Nutzung gehörenden Parkplätzen (berechnet nach Art. 14 Abs. 2) ergibt. Die Fahrtenkontrolle sowie die Massnahmen im Falle der Überschreitung der zulässigen Fahrten sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln. Für die möglichen Nutzungen gelten folgende spezifischen Verkehrspotenziale pro Parkplatz:

Wohnen	Anwohnende: 2.5	Besuchende: 2.5
Kulturnutzungen	Beschäftigte: 2.5	Besuchende: 5
(Hoch-)Schulen	Beschäftigte: 2.5	Besuchende: 5
Gastronomie, Kleinläden	Beschäftigte: 3.5	Kunden: 8
Büros, Labor, Praxen	Beschäftigte: 2.5	Kunden: 5
Gewerbe, Fabrikation	Beschäftigte: 2.5	Kunden: 4
- ⁴ Abstellplätze für Besuchende sowie Kundschaft sind zu bewirtschaften (Gebühr ab der ersten Minute). Keiner Bewirtschaftungspflicht unterliegen Abstellplätze für Besuchende von Wohnnutzungen.
- ⁵ Es sind an geeigneter Lage Abstellplätze für leichte Zweiräder zu erstellen. Anlage und Anzahl richten sich nach den Richtlinien der Bausektion vom 27. Februar 2003 sowie den Empfehlungen des zugehörigen Merkblattes. Im Baufeld C sind Abstellplätze für leichte Zweiräder nur in Absprache mit den zuständigen Behörden zulässig.

Art. 15 Gesamtkonzept (Vorprojekt)

- ¹ Projekte mit grösseren Veränderungen und ab einer Nutzfläche von 20'000 m² im Baufeld A beziehungsweise 10'000 m² im Baufeld B, lösen die Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes in Form eines Vorprojektes aus. Die selbe Pflicht wird fällig beim Erreichen von insgesamt 50'000 m² Gesamtnutzfläche in den Baufeldern A, B sowie im bestehenden Werkstattgebäude.
- ² Das Gesamtkonzept hat die städtebaulich-architektonische Entwicklung des gesamten, um- oder weitergebauten Gebäudes aufzuzeigen. Es macht Aussagen über die Nutzung, die Gestaltung und über die Art und Weise sowie den Zeitpunkt der Realisierung der baulichen Massnahmen, ebenso der Wohnnutzung und der Freiflächen. Für das Baufeld A muss das Gesamtkonzept zusätzlich die genügende Belichtung der entsprechenden Nutzflächen aufzeigen.
- ³ Das Gesamtkonzept ist einem baurechtlichen Bewilligungsverfahren zu unterziehen und ist für die weitere Projektierung (Bauprojekt) im Sinne von Richtlinien verbindlich.
- ⁴ Das Gesamtkonzept kann im gleichen Verfahren abgeändert werden, wenn damit insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.
- ⁵ Von den Vorschriften dieses Artikels ausgenommen ist das Baufeld C.

Art. 16 Etappierung

- ¹ Umbauten und Nutzungsänderungen in Etappen sind zulässig.
- ² Wird die bestehende Nutzfläche im Umfang von mehr als insgesamt 50'000 m² umgenutzt oder die bestehende Nutzfläche vergrössert, sind die Freiflächen nach Art. 13 und die Erschliessung nach Art. 14 zu realisieren.

Art. 17 Ökologischer Ausgleich

- ¹ Bauten, Anlagen, bauliche Veränderungen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren. Auf dem Gelände ist die Vernetzung und der ökologische Ausgleich gemäss Entwicklungskonzept Zürich-West und der Leitlinien sicherzustellen.

Art. 18 Meteorwasser

Nicht als Terrassen genutzte Dachflächen sind extensiv zu begrünen, um eine Retention des anfallenden, unverschmutzten Meteorwassers zu erreichen. Das Regenwasser ist in erster Linie über eine Versickerung des Regenwassers am Ort der Anfallstelle zu entsorgen; zweite Priorität hat eine Entwässerung im Trennsystem, inkl. einer Retention des Regenwassers.

Art. 19 Energie

- ¹ Der Heizenergiebedarf darf die um 10 % reduzierten Werte gemäss den aktuellen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich nicht überschreiten. Ausgenommen ist das Baufeld C.
- ² Das Toni-Areal befindet sich im Fernwärmegebiet Zürich-West. Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken, soweit er nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird. Hiervon kann abgewichen werden, falls die Nutzung oder die Etappierung dies verlangen oder die Durchsetzung der Vorgabe unverhältnismässig ist. Das Energiekonzept soll in Absprache mit den Zuständigen für Energie und Fernwärme bestimmt werden. Dies erfolgt insbesondere bei der Erarbeitung des Gesamtkonzeptes gemäss Art. 15.
- ³ Die Vorschrift für die Deckung des Energiebedarfs mit Fernwärme gilt für das Baufeld C nicht.

Art. 20 Inkrafttreten

- ¹ Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.