



## **VERFÜGUNG**

**vom 27. April 2011**

### **Zürich. Privater Gestaltungsplan „Escher Wyss-Gebiet“ Ergänzung Baufeld H**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Stadtrat von Zürich hat am 27. Oktober 2010 dem ergänzenden privaten Gestaltungsplan „Escher Wyss-Gebiet/Baufeld H“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 12. Januar 2011 kein Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 9. Februar 2011 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Das Planungsgebiet ist erfasst vom rechtskräftigen Gestaltungsplan „Escher Wyss-Gebiet“. Das Baufeld H wird begrenzt durch die Hardstrasse, die Pfingstweidstrasse, die Schiffbaustrasse und den Hotelkomplex an der Pfingstweidstrasse. Nach den Vorschriften des rechtskräftigen Gestaltungsplans handelt es sich beim Baufeld H um ein Mischgebiet, in dem Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen sind. Der vorliegende ergänzende private Gestaltungsplan regelt die detaillierte Anordnung der Gebäudekuben, der Freiflächen und die Einzelheiten der Erschliessungslösung. Er hält sich an den Rahmen der Grundordnung, sodass für die Zustimmung der Stadtrat zuständig ist.

Mit dem Gestaltungsplan sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine besonders gute und zweckmässige Überbauung geschaffen werden. In einer Testplanung wurden die Grundlagen für das städtebauliche Konzept erarbeitet. Dieses zeigt auf, wie trotz der in Bezug auf die Lärmimmissionen schwierigen Lage des Areals eine gemischte Nutzung (Wohnen, Dienstleistungen, Verkauf, Gastro) möglich ist.

Der Gestaltungsplan unterteilt das Planungsgebiet in vier Baubereiche, innerhalb derer die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist. Die Lage von neuen Hofbereichen ist schematisch dargestellt. Daneben enthält der Gestaltungsplan Regelungen über den Lärmschutz in

Bezug auf die Pfingstweidstrasse und die Hardstrasse und über die Erschliessung des Areals.

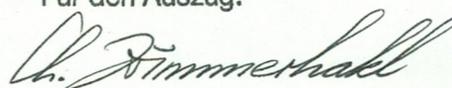
Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan 1:500, den Gestaltungsplanvorschriften und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der ergänzende private Gestaltungsplan „Escher Wyss-Gebiet/Baufeld H“, dem der Stadtrat von Zürich am 27. Oktober 2010 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 816.00 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, an das Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von sieben Dossiers), an das Baurekursgericht des Kantons Zürich, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an Geomatik und Vermessung Zürich (Nachführungsgeometer) sowie an den Rechnungsadressaten Metron Raumentwicklung AG, Stahlrain 2, 5201 Brugg.

Zürich, den 27. April 2011  
110288/BLI/STM

**Amt für**  
**Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



**Ergänzender Gestaltungsplan  
Escher Wyss-Gebiet / Baufeld H**  
Situationsplan 1:500



Die Grundeigentümer:  
Liegenschaftsverwaltung Stadt Zürich  
Allreal  
Wagas  
Arno Roggo, Direktor  
Martin Seiz  
Martin Seiz  
Mit Zustimmung des Stadtrates: 1778 / 27. Okt. 2010  
Im Namen der Stadt Zürich:  
Corine Mauch, Stadtpräsidentin  
Dr. iur. André Köy, Stadtschreiber  
Von der Baudirektion genehmigt am: 27. APR. 2011  
Im Namen der Baudirektion:  
H. Fimmeshall

ALLREAL WEST AG  
Eggbühlstrasse 15 8050 Zürich  
Bruno Bettioni, CEO  
W. Schmid + Co AG  
Martin Seiz

Architekt | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt  
**metron**  
Projekt-Nr. 14090500  
Datum GP\_v15.dwg  
Format: A3/84  
Datei / Open: TWS  
Datum: 23. Juni 2010  
Rev. Datum: -  
Metron Raumentwicklung AG T: 056 460 91 11 www.metron.ch  
Stahleim 2 / 5200 Brugg F: 056 460 91 00 info@metron.ch

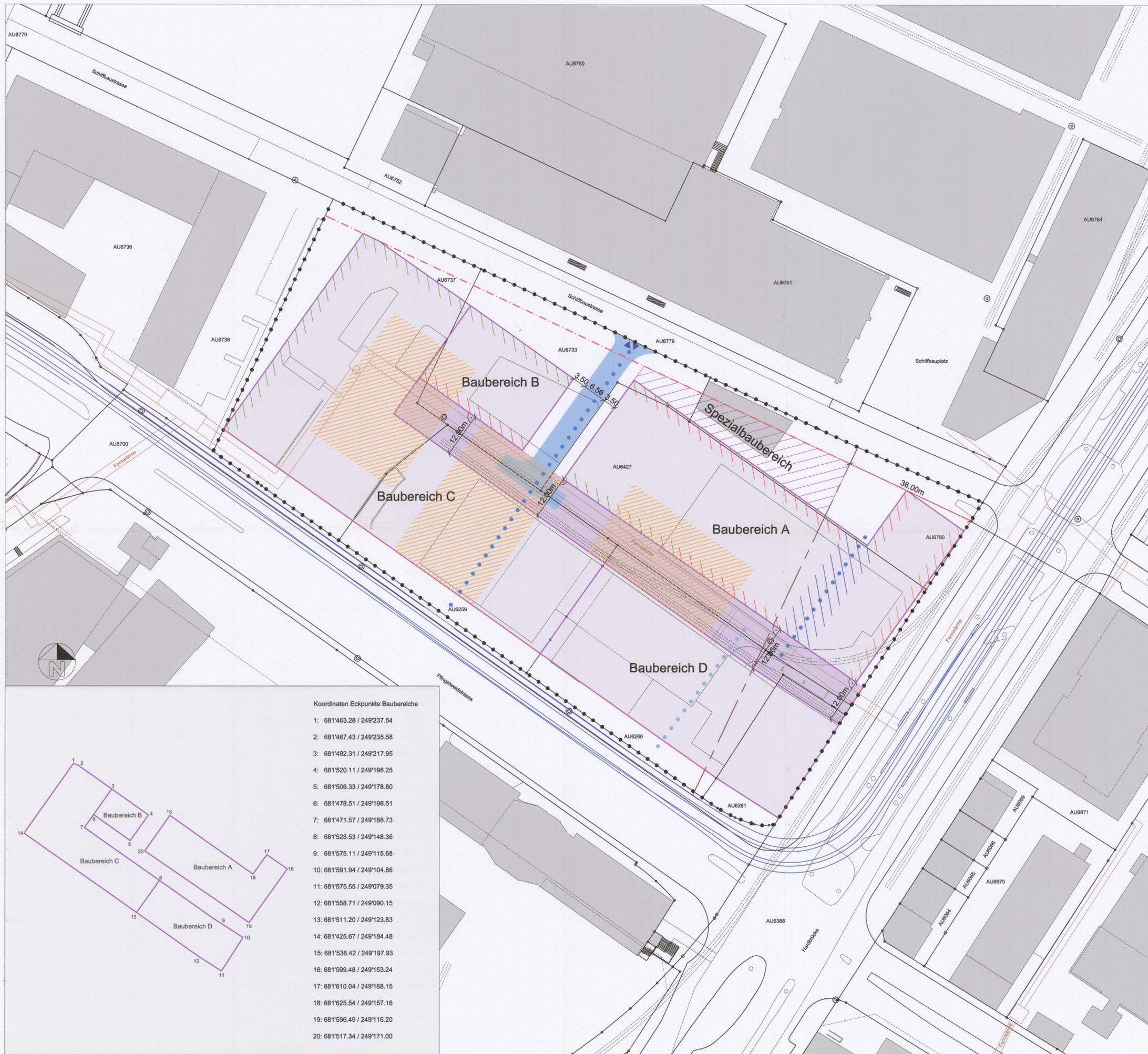
**Legende**

**Festlegungen**

- Perimeter
- ▭ Baubereich
- ▨ Spezialbaubereich
- Sockellinie 1 (Sockelhöhe max. 14.50m / Mindestabstand zur Baubereichsgrenze 2.00m)
- Sockellinie 2 (Sockelhöhe max. 11.50m / Mindestabstand zur Baubereichsgrenze 2.00m)
- Sockellinie 3 (Sockelhöhe max. 11.50m / Mindestabstand zur Baubereichsgrenze 1.20m)
- Sockellinie 4 (Sockelhöhe max. 11.50m / Mindestabstand zur zwingenden Fusswegverbindung beidseits 2.00m)
- ▨ Hofbereich (Lage schematisch)
- zwingende Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- optionale Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- ▬ Stickerschliessung (Projekt Tiefbauamt Stadt Zürich)
- ▭ Zentrale Gasse
- ▲ Zu- / Wegfahrt

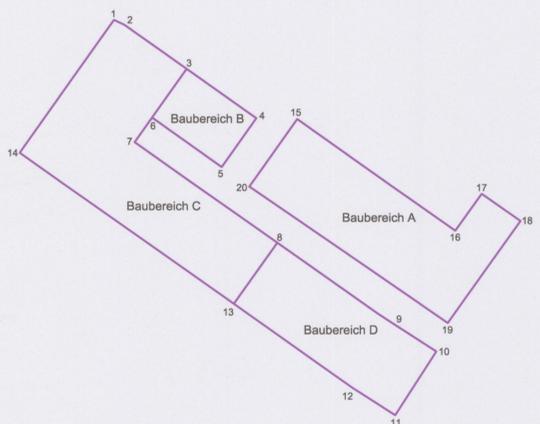
**Information**

- - - bestehende Baulinie (GP Escher-Wyss-Gebiet vom 07.06.1995)
- - - bestehende Baubegrenzungslinien (GP Escher-Wyss-Gebiet vom 07.06.1995)
- Tramlinie (Projekt Tram Zürich West vom 05.09.2007)
- Grenze der Geschossigkeit (GP Escher-Wyss-Gebiet vom 07.06.1995)
- Fernwärmekanal
- 10.00m Vermassung (Verbindlich sind die Koordinaten) (Vermassungen werden im def. Plan entfernt)
- ▭ Bestehende Bauten



**Koordinaten Eckpunkte Baubereiche**

- 1: 681'463.28 / 249'237.54
- 2: 681'467.43 / 249'235.58
- 3: 681'492.31 / 249'217.95
- 4: 681'520.11 / 249'198.25
- 5: 681'506.33 / 249'178.80
- 6: 681'478.51 / 249'198.51
- 7: 681'471.57 / 249'188.73
- 8: 681'528.53 / 249'148.36
- 9: 681'575.11 / 249'115.88
- 10: 681'591.94 / 249'104.86
- 11: 681'575.55 / 249'079.35
- 12: 681'558.71 / 249'090.15
- 13: 681'511.20 / 249'123.83
- 14: 681'425.67 / 249'184.48
- 15: 681'536.42 / 249'197.93
- 16: 681'599.48 / 249'153.24
- 17: 681'610.04 / 249'168.15
- 18: 681'625.54 / 249'157.16
- 19: 681'596.49 / 249'116.20
- 20: 681'517.34 / 249'171.00



# Ergänzender Gestaltungsplan "Baufeld H"

## Gestaltungsplanvorschriften



© 2009 swisstopo (JM051014)

Die Grundeigentümer

Liegenschaftsverwaltung Stadt Zürich

Arno Roggo, Direktor

ALLREAL WEST AG  
Eggbühlstrasse 15 8050 Zürich

Allreal

Bruno Bettoni, CEO

Martin Seiz

Martin Seiz

W. Schmid + Co AG

Martin Seiz

Mit Zustimmung des Stadtrates: 1778/27. Okt. 2010

Im Namen der Stadt Zürich:

Corine Mauch, Stadtpräsidentin

Dr. iur. André Kuy, Stadtschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am 27. APR. 2011 BDV Nr. 65/11

Im Namen der Baudirektion:

Metron Raumentwicklung AG  
Stahlrain 2, 5201 Brugg  
15. Juni 2010 TSH / BS

T: 056 460 91 11 www.metron.ch  
F: 056 460 91 00 info@metron.ch  
F:\DATEN\M4\09-005-00104\_BERIGP\VORSCHRIFTEN\GPVOR\_V13.DOC

metron

## **Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Ingress**

Für das Baufeld H des privaten Gestaltungsplans Escher-Wyss-Gebiet vom 7. Juni 1995 (im Folgenden: GP Escher-Wyss bzw. GPV) wird ein ergänzender privater Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG und Art. 9 GPV festgesetzt.

### **Art. 2 Perimeter**

<sup>1</sup> Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der Hard-, der Pflingstweid- und der Schiffbaustrasse. Gegen Westen bildet die Grenze zur Parzelle AU6736 den Abschluss. Der exakte Geltungsbereich ist im Situationsplan bezeichnet.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.

<sup>3</sup> Der Situationsplan unterscheidet zwischen verbindlichen Festlegungen und ausschliesslich dem besseren Verständnis dienenden Informationen.

### **Art. 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht**

<sup>1</sup> Im ganzen Gestaltungsplanperimeter gilt der GP Escher-Wyss; die nachfolgenden Bestimmungen ergänzen diesen.

<sup>2</sup> Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten.

### **Art. 4 Zweck**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine attraktive, nachhaltige, zweckmässige und wirtschaftliche Nutzung des Baufeldes H mit den Grundstücken AU 6733, AU 6427, AU 6780, AU 6259, AU 6260, AU 6261 und AU 6737.

<sup>2</sup> Das Ziel des Gestaltungsplanes besteht insbesondere darin, eine gute Städtebau-, Freiraum- und Erschliessungsqualität zu erreichen.

## **Nutzung**

### **Art. 5 Baubereiche**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan gliedert sich in die vier Baubereiche A, B, C und D sowie den Spezialbaubereich.

<sup>2</sup> Innerhalb der Baubereiche dürfen Bauten direkt auf die Baubereichsgrenze errichtet werden. Die Unterschreitung des gesetzlichen Grenzabstandes gegenüber Grundstücken ausserhalb des Perimeters des ergänzenden privaten Gestaltungsplans ist mit einer entsprechenden nachbarrechtlichen Vereinbarung im Rahmen von §270 Abs. 3 PBG möglich.

### **Art. 6 Gebäudemantel**

Der maximal zulässige Gebäudemantel der Baubereiche A, B, C und D ergibt sich aus der Baubereichsgrenze, den zulässigen Gebäudehöhen gemessen auf der Sockelfassade sowie der Geschoszahl (Voll- und Dachgeschosse) gemäss GP Escher-Wyss.

### **Art. 7 Ausnutzung**

<sup>1</sup> Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche gem. Art. 6 Abs. 2 GPV beträgt für den gesamten Perimeter 48'880 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche der einzelnen Baubereiche beträgt:

|     |                       |
|-----|-----------------------|
| - A | 17'328 m <sup>2</sup> |
| - B | 4'564 m <sup>2</sup>  |
| - C | 17'604 m <sup>2</sup> |
| - D | 9'384 m <sup>2</sup>  |

<sup>3</sup> Die maximal zulässigen Geschossflächen können zwischen den Baubereichen verschoben werden.

### **Art. 8 Unterirdische Bauten**

Unterirdische Bauten sind im Rahmen des GP Escher-Wyss auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

## **Gestaltung**

### **Art. 9 Bauweise**

Innerhalb der Baubereiche A, B, C und D sowie zwischen den Baubereichen B und C ist die geschlossene Bauweise vorgeschrieben, mit Ausnahme der im Plan dargestellten Verbindungen und Hofbereiche.

### **Art. 10 Spezialbaubereich**

<sup>1</sup> Der Spezialbaubereich dient einer besonders guten räumlichen Gestaltung im Übergang zwischen Schiffbauplatz und Schiffbaustrasse sowie zur räumlichen Fassung der Verlängerung des Schiffbauplatzes.

<sup>2</sup> Das bestehende Laborgebäude kann aufgrund seiner stadträumlichen Bedeutung erhalten werden.

<sup>3</sup> Ein Ersatzbau für das Laborgebäude kann als eigenständiger Pavillon oder als bauliche Erweiterung des Baubereichs A ausgestaltet werden. Der Ersatzbau darf das Volumensmass des bestehenden Laborgebäudes nicht überschreiten. Die in einem Ersatzbau realisierte anrechenbare Geschossfläche wird dem Baubereich A gemäss Art. 7 Abs. 2 angerechnet.

<sup>4</sup> Wird der Spezialbaubereich weder durch den Erhalt des Laborgebäudes noch durch einen Ersatzbau genutzt, ist das in Abs. 1 beschriebene Ziel mittels einer geeigneten Freiraumgestaltung sicher zu stellen.

### **Art. 11 Volumengestaltung und Sockellinien**

<sup>1</sup> Die im Gestaltungsplan mit einer Sockellinie gekennzeichneten Fassaden sind mit einem Sockel zu gestalten. Die maximale Sockelhöhe und die minimale Zurücksetzung der Obergeschosse sind durch die im Plan angegebenen Masse festgelegt. Am Sockel sind keine Vorsprünge wie Balkone, Erker und dergleichen erlaubt. Vordächer sind zulässig.

<sup>2</sup> Die über dem Sockel liegenden Geschosse und das anrechenbare Attikageschoss sind als eine Fassadenflucht zu gestalten. In den über dem Sockel liegenden Geschossen sind Vorsprünge wie Balkone, Erker und dergleichen bis an die Sockelflucht erlaubt, in den Hofbereichen auch darüber hinaus.

## **Freiraum**

### **Art. 12 Aussenraum**

<sup>1</sup> Der Aussenraum des Gestaltungsplanperimeters ist in seinen Rand- und Innenbereichen als ein durchgehender Stadtboden zu gestalten, welcher übergangslos bis an die innerhalb des Perimeters neu erstellten Bauten reicht. Der Stadtboden kann in einzelne Bereiche unterteilt werden, welche eine jeweils eigene spezifische Identität aufweisen.

<sup>2</sup> Der Raum der Schiffbaustrasse ist zwischen dem Schiffbauplatz und dem Turbinenplatz in seiner vollen Ausdehnung als eine Promenade mit markanten Bäumen auszubilden.

<sup>3</sup> Der Aussenraum östlich des Spezialbaubereichs muss als räumlicher Teil des Schiffbauplatzes gestaltet werden.

<sup>4</sup> Die Stichstrasse und ein allfälliger Wendehammer sind mit grosser Sorgfalt in die Gestaltung des Aussenraumes zu integrieren und zwischen den Baubereichen A und D als Mischverkehrsfläche zu gestalten.

### **Art. 13 Hofbereiche**

Die im Plan eingetragenen Hofbereiche sowie die zentrale Gasse sind öffentlich zugänglich. Die Hofbereiche sind Plätze mit einer zusammenhängenden Mindestfläche von je 500 m<sup>2</sup>. Ihre genaue Lage ist in einem Bauprojekt zu bestimmen.

## **Mobilität**

### **Art. 14 Parkierung**

<sup>1</sup> Die Zufahrt zur bestehenden Parkierung in den Baubereichen A und D ist ab der Hardstrasse zulässig, solange die Nutzung der bestehenden Gebäude dies erfordert.

<sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Parkierung von Neubauten im Baubereich D erfolgt über die zentrale Gasse.

<sup>3</sup> Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Parkierung von Neubauten in den Baubereichen A, B und C erfolgt über die Schiffbaustrasse.

### **Art. 15 Anlieferung und Vorfahrt**

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt zur zentrale Gasse erfolgt ab der Schiffbaustrasse über die im Situationsplan eingetragene Stickerschliessung. Die beschränkte Zufahrt zur zentralen Gasse ist für die Anlieferung und Vorfahrt der Baubereiche A und D auch ab der Hardstrasse im Einbahnverkehr möglich.

<sup>2</sup> Die Anlieferung der Gewerbenutzungen im Innern des Perimeters hat über die zentrale Gasse zu erfolgen. Die Anlieferung und Vorfahrt der Gewerbenutzungen entlang der Pfingstweidstrasse über die Pfingstweidstrasse ist auf die bestehenden Bauten beschränkt. Für Neubauten im Baubereich C und D hat die Anlieferung über die zentrale Gasse zu erfolgen.

### **Art. 16 Fusswegverbindungen**

<sup>1</sup> Die im Plan dargestellten zwingenden Fusswegverbindungen sind als öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen auszugestalten. Die zwingenden Fusswegverbindungen müssen eine Mindestbreite von 6 m aufweisen und dürfen nicht überdeckt werden. Ausgenommen sind Vordächer, gangartige Verbindungsbauten (Passerellen) und dergleichen. Die genaue Lage ist im Bauprojekt zu bestimmen.

<sup>2</sup> Werden die im Plan dargestellten optionalen Fusswegverbindungen realisiert, sind diese als öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen auszugestalten. Sie müssen eine Mindestbreite von 3.5 m aufweisen und dürfen überdeckt werden. Die genaue Lage ist im Bauprojekt zu bestimmen.

## **Umwelt**

### **Art. 17 Lärm**

<sup>1</sup> Entlang der Hardstrasse dürfen Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume ausschliesslich nach Westen oder in lärmabgewandte Innenhöfe und Atrien orientiert werden.

<sup>2</sup> Entlang der Pfingstweidstrasse gilt für die Anordnung von Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Wohnräume:

a) bis zu einem Abstand von 14.0 m ab der Baulinie sind in den Vollgeschossen keine Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume zulässig;

b) im Abstand von 14.0 m bis 20.0 m ab der Baulinie sind in den Vollgeschossen Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume nur zulässig, soweit sie in lärmabgewandte Innenhöfe und Atrien orientiert werden oder wenn sie bei den um mindestens 90° von der Strassenachse abgewandten Seitenfassaden durch die Anordnung von Loggien oder seitlichen Gebäuderücksprünge geschützt werden können;

c) in zurückversetzten und geschützten Attikageschossen sind Wohnräume und Lüftungsfenster zulässig.

### **Art. 18 Energie**

Neubauten sind im Minergie-Standard zu erstellen oder haben hinsichtlich Heizwärmebedarfs den um 20% reduzierten Grenzwert der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften zu unterschreiten. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für neubauähnlich Umbauten.

## **Schlussbestimmungen**

### **Art. 19 Inkrafttreten**

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