

VERFÜGUNG

vom 14. Mai 2013

Zürich. Ergänztender privater Gestaltungsplan «Schirmhaus», Escher-Wyss-Gebiet, Kreis 5

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Stadtrat von Zürich hat mit Beschluss am 19. Dezember 2012 (StRB-Nr. 1680/2012) dem ergänzenden privaten Gestaltungsplan „Schirmhaus“, Escher-Wyss-Gebiet, zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung des Baurekursgerichts vom 11. März 2013 kein Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 15. März 2013 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung des ergänzenden privaten Gestaltungsplans „Schirmhaus“, Escher-Wyss-Gebiet.

Das Gestaltungsplangebiet „Schirmhaus“ befindet sich innerhalb des rechtskräftigen privaten Gestaltungsplans Escher-Wyss-Gebiet an der Hardstrasse, flankiert von den beiden ebenfalls im Gestaltungsplan Escher-Wyss-Gebiet liegenden Strassen Schiffbau- und Giessereistrasse. Der Planungssperimeter liegt gemäss Gestaltungsplan Escher-Wyss-Gebiet grösstenteils im Baufeld D und im Baufeld G. Die Probebühne Opernhaus und das Forschungshaus sollen abgebrochen und mit einem Gewerbe- und Dienstleistungsbau, dem „Schirmhaus“, ersetzt werden. Für das Baufeld D besteht gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan die Pflicht zur Erstellung eines ergänzenden Gestaltungsplans. Der ergänzende Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung des Stadtrats.

Grundlage für den Gestaltungsplan „Escher-Wyss-Gebiet“ ist ein städtebauliches Konzept. Das Konzept orientiert sich mit einfachen räumlichen Aussagen an den historischen gewachsenen Gegebenheiten des Escher-Wyss-Gebiets. Die Vorschriften des rechtskräftigen Gestaltungsplans Escher-Wyss-Gebiet werden eingehalten.

Der Gestaltungsplan „Schirmhaus“ ermöglicht eine Überbauung, welche eine klare städtebaulich-räumliche Situation schafft. Der Gestaltungsplan bezweckt weiter eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit Aussenräumen von hoher Qualität und publikumsorientierter Erdgeschossnutzung.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500 vom 22. November 2012, den Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan vom 22. November 2012, dem Bericht nach Art. 47 RPV vom 22. November 2012 (inkl. Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen) und der Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 11. März 2013, sind vollständig.

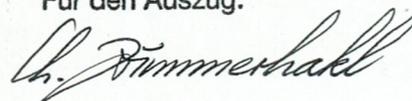
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der ergänzende private Gestaltungsplan «Schirmhaus», Escher-Wyss-Gebiet, dem der Stadtrat von Zürich am 19. Dezember 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 944.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin 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 acht Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Nachführungsstelle) sowie an Allreal West AG, Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 14. Mai 2013
130479/BAN/ZIM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Ergänzender privater Gestaltungsplan Schirmhaus

Escher-Wyss-Gebiet Zürich

Situationsplan 1:500, Schnitte 1:1'000

22. November 2012

Grundeigentümerin:

Zürich, 04. DEZ. 2012

Allreal West AG
Eggbühlstrasse 15
8050 Zürich

Bruno Bettoni, CEO

Alain Paratte, Leiter Portfolio Management

Zustimmung des Stadtrates am:

Zürich, 19. Dez. 2012

StRB-Nr. 1680

Die Stadtpräsidentin:
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin:
Claudia Cuche-Curti

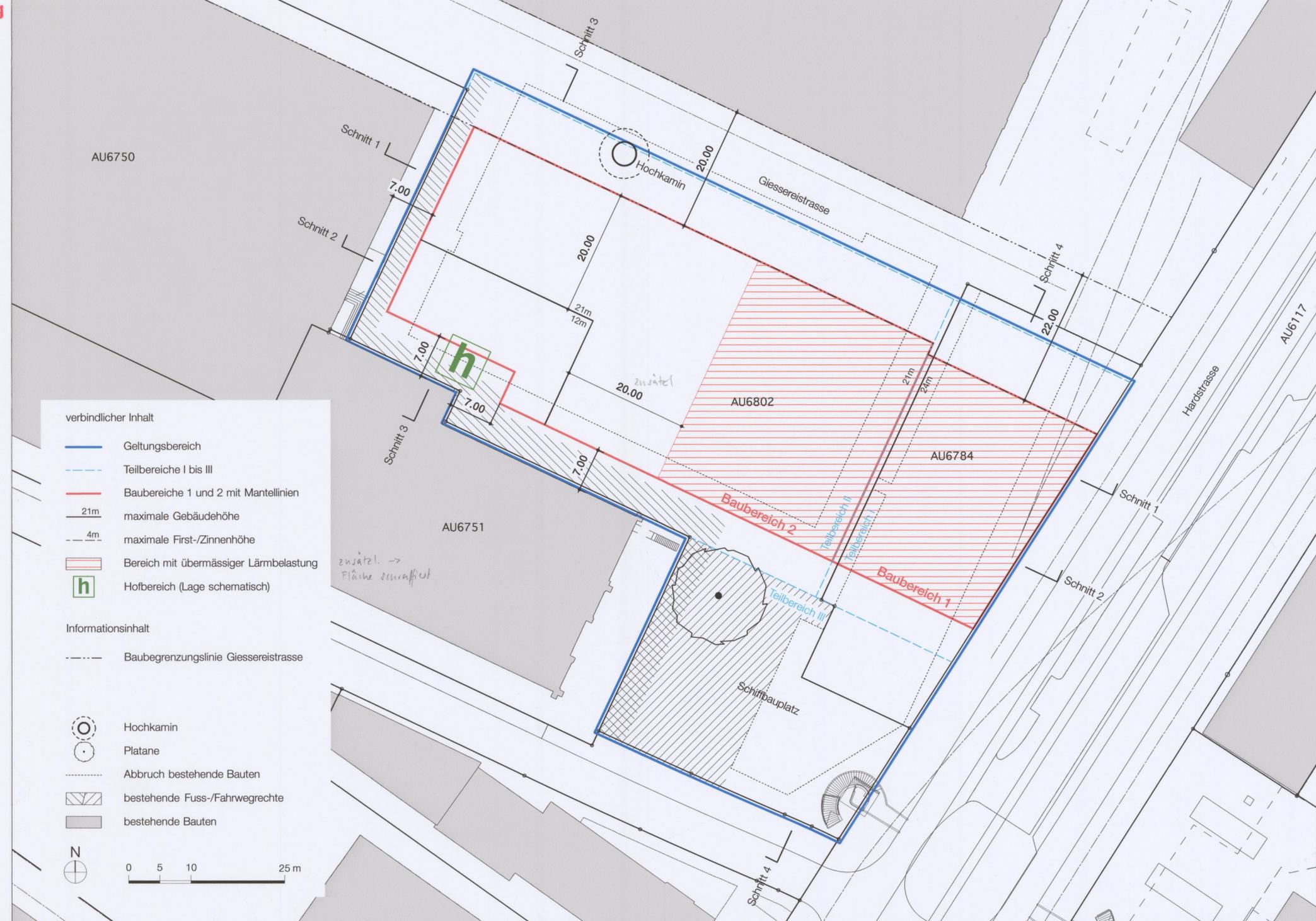
Von der Baudirektion
genehmigt am: 14. Mai 2013

BDV Nr. 63/13

Für die Baudirektion

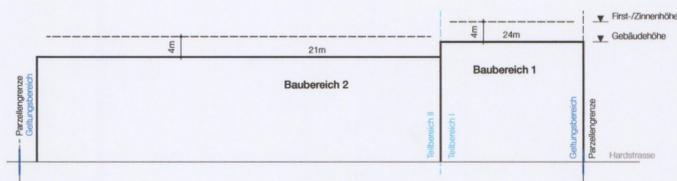
In Kraft gesetzt mit StRB-Nr.

auf den

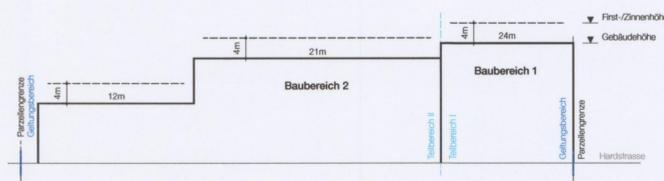


Informationsinhalt

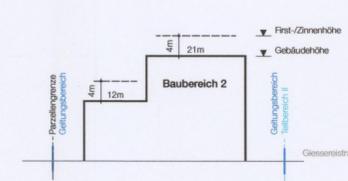
Schnitt 1



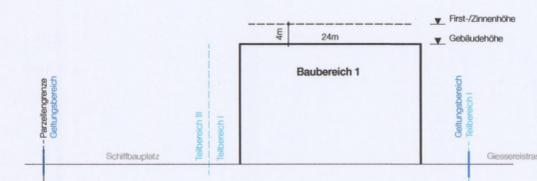
Schnitt 2



Schnitt 3



Schnitt 4





Ergänzender privater Gestaltungsplan Schirmhaus

Escher-Wyss-Gebiet Zürich

Vorschriften 22. November 2012

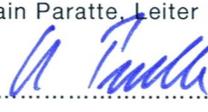
Grundeigentümerin: Zürich, **04. DEZ. 2012**

Allreal West AG
Eggbühlstrasse 15
8050 Zürich

Bruno Bettoni, CEO

Alain Paratte, Leiter Portfolio Management





Zustimmung des Stadtrates am: Zürich, **19. Dez. 2012**

StRB-Nr. **7680**

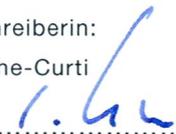
Die Stadtpräsidentin:

Die Stadtschreiberin:

Corine Mauch

Claudia Cuche-Curti





Von der Baudirektion
genehmigt am: **14. Mai 2013**

BDV Nr. **63/13**

Für die Baudirektion



In Kraft gesetzt mit StRB-Nr.

auf den

Allgemeine Bestimmungen

✓ Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Für die Teilbereiche der Baufelder D und G sowie den Schiffbauplatz des privaten Gestaltungsplans Escher-Wyss-Gebiet vom 7. Juni 1995 wird ein ergänzender privater Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 9 des privaten Gestaltungsplans Escher-Wyss-Gebiet festgesetzt.
- 2 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften sowie dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.

✓ Art. 2 Geltendes Recht

- 1 Im Geltungsbereich gilt der private Gestaltungsplan Escher-Wyss-Gebiet und ergänzend dazu der private Gestaltungsplan Schirmhaus.
- 2 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die jeweils gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich keine Anwendung. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

✓ Art. 3 Zweck

- 1 Der Gestaltungsplan soll eine nachhaltige Projektentwicklung ermöglichen (gesellschaftlich, ökologisch, wirtschaftlich).
- 2 Im Besonderen
 - sollen die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung geschaffen werden.
 - sollen Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet werden.
 - soll eine zweckdienliche Lösung für die Verkehrserschliessung geschaffen werden.
 - soll das Erdgeschoss unter Berücksichtigung des angrenzenden Stadtraums genutzt werden.

✓ Art. 4 Teilbereiche I bis III

Der Geltungsbereich wird in die drei Teilbereiche I bis III gegliedert. Teilbereich I liegt im Baufeld D und Teilbereich II im Baufeld G gemäss privatem Gestaltungsplan Escher-Wyss-Gebiet. Teilbereich III umfasst den Schiffbauplatz als zentralen Freiraum gemäss privatem Gestaltungsplan Escher-Wyss-Gebiet.

Nutzung und Bebauung

Art. 5 Baubegrenzungslinie Giessereistrasse

erfüllt

Für die Überbaubarkeit der Baubegrenzungslinie gilt der private Gestaltungsplan Escher-Wyss-Gebiet.

Art. 6 Baubereiche 1 und 2

- 1 Innerhalb der Teilbereiche I und II befinden sich die Baubereiche 1 und 2 mit begrenzenden Mantellinien. Mit Ausnahme von besonderen Gebäuden mit einer maximalen Überbauungsziffer von 5% (je Teilbereich) dürfen oberirdische Bauten und Anlagen nur innerhalb dieser Mantellinien erstellt werden. Vorbehalten bleibt Art. 5.
- 2 Eine etappierte Bebauung der Baubereiche 1 und 2 ist zulässig. Bei Wohnnutzungen sind die Hauptbauten der Baubereiche 1 und 2 innerhalb des im Plan eingetragenen Bereichs mit übermässiger Lärmbelastung gemeinsam zu erstellen. } *erfüllt*
- 3 Zwischen den Baubereichen 1 und 2 ist die geschlossene Bauweise zustimmungsfrei zulässig.
- 4 Gebäudevorsprünge dürfen in dem gemäss § 260 Abs. 3 PBG erlaubten Mass die Mantellinien überragen. Vorbehalten bleibt Art. 5. }

Art. 7 Unterirdische Gebäude

Unterirdisch kann über die Mantellinien hinaus gebaut werden. Vorbehalten bleibt Art. 5 sowie für den Schiffbauplatz Art. 11 Abs. 3 des privaten Gestaltungsplans Escher-Wyss-Gebiet.

Art. 8 Gebäude-, Firsthöhen

- 1 Es gelten folgende maximalen Gebäudehöhen:
Baubereich 1: 24 m
Baubereich 2: Im Baubereich 2 gelten die im Plan eingetragenen maximalen Gebäudehöhen (21 m / 12 m).
- 2 Es gilt eine First-/Zinnenhöhe von 4m.

Art. 9 Hochkamin

- 1 Der Hochkamin ist ein Schutzobjekt im Sinne von Art. 203 Abs. 1 lit. c PBG. Es gelten die Personaldienstbarkeiten zum Veränderungsverbot.
- 2 Auf den Hochkamin ist im Sinne von § 238 Abs.2 PBG Rücksicht zu nehmen. Dies verlangt insbesondere eine entsprechende Reaktion in der Volumetrie der Neubauten und der Gestaltung des Strassenraums inkl. der Vorbereiche der Neubauten.

Art. 10 Ausnützung

erfüllt

- 1 Die Anrechenbarkeit der Flächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 2 des privaten Gestaltungsplans Escher-Wyss-Gebiet.

- 2 Im Rahmen der in den Baufeldern D und G des GP Escher-Wyss zulässigen Ausnützung (D: 15'000m² / G: 38'000m²) gelten folgende maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen mit den jeweiligen maximalen Wohnanteilen:

	Baubereich 1	Baubereich 2
Geschossflächen (m ²)	5'500 m ²	10'836 m ²
max. Wohnanteil (%)	60 %	85 %

erjährt

erjährt

Art. 11 Nutzweise

- 1 Es sind Wohnungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 2 Im Erdgeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig. Zum Schiffbauplatz, zum Hof und zur Hardstrasse ist je mindestens eine publikumsorientierte Nutzungseinheit anzuordnen. Das Erdgeschoss ist so auszugestalten, dass die Höhe des darüberliegenden Bodens (OK fertiger Boden) mindestens 4m über dem Fussboden des Erdgeschosses (OK fertiger Boden) zu liegen kommt.

Gestaltung

Art. 12 Bauten und Anlagen

Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Beurteilung sind die Merkmale gemäss § 71 PBG sinngemäss anwendbar.

Art. 13 Dächer

- 1 Es sind nur Flachdächer zulässig.
- 2 Nicht begehbare Flachdächer sind ökologisch wertvoll zu begrünen und mit einer angemessenen Retentionsmöglichkeit auszubilden, wenn dies zweckmässig sowie technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Als Terrassen genutzte Dachflächen sind hiervon ausgenommen. *oder für Sonnenenergieanlagen (Wegfallarten)*
- 3 Flachdächer von kleineren technischen Dachaufbauten müssen nicht begrünt werden.

Art. 14 Aussenraum

Der Aussenraum ist in den Teilbereichen I bis III als durchgehende Stadtebene zu gestalten. Diese reicht bis an die neuerstellten Bauten.

Art. 15 Freiflächen

1 Für die Teilbereiche I und II gelten folgende Freiflächenziffern:

Teilbereich I: 20%

Teilbereich II: 15%

unter Art. 6 ZGP (weglassen)

2 Die resultierende Freifläche ist gemäss den Anforderungen des privaten Gestaltungsplans Escher-Wyss-Gebiet auszubilden. Der Anlieferungsverkehr und die Vorfahrt zu den Gebäuden haben sich diesem Ziel unterzuordnen.

erlaubt

3 Die bestehende Platane im Teilbereich III ist mit ihrer unversiegelten Baumgrube zu erhalten. Bei Abgang ist sie angemessen zu ersetzen.

Art. 16 Hofbereich

Der im Plan eingetragene Hofbereich ist mit einer Mindestfläche von 400 m² auszubilden. Die genaue Lage ist im Bauprojekt zu bestimmen. Er darf die Gasse überlagern. Hof und Gasse sind öffentlich.

ist als öffentlich zugänglicher Platz (weglassen)

Erschliessung und Parkierung

Art. 17 Erschliessung

Der oberirdische Anlieferungsverkehr und die Vorfahrt zu den einzelnen Gebäuden über den öffentlichen Freiraum sind auf das betrieblich notwendige Minimum zu beschränken.

Umwelt

Art. 18 Energie

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

2 Die Neubauten in den Baubereichen 1 und 2 sind ans Fernwärmenetz der Stadt Zürich anzuschliessen, soweit dieses zur Verfügung steht.

erlaubt

Art. 19 Meteorwasser

- 1 Das im Planungsgebiet anfallende nicht oder wenig verschmutzte Regenwasser ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Juni 1991 sowie nach der VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» 2002 und der «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» des AWEL in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.
- 2 Die dazu notwendigen Flächen sind bei der Projektierung auszuscheiden.

kor. und
erfüllt

Art. 20 Lärm

Innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs mit übermässiger Lärmbelastung müssen Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume in einen dreiseitig gegen die Hardstrasse, die Giessereistrasse und den Schiffbauplatz umschlossenen Aussenraum orientiert sein.

erfüllt

Art. 21 Störfallvorsorge

- 1 Im Baubereich 1 sind Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z.B Kindergärten, Altersheime) nicht zulässig.
- 2 Im Baubereich 1 sind Fluchttreppen im Gebäudeinnern anzuordnen. Die Fluchtwege sind so vorzusehen, dass im Falle eines Ereignisses auf der Hardbrücke die anwesenden Personen in einen sicheren Bereich auf der strassenabgewandten Seite flüchten können.
- 3 Für die Fassade im Baubereich 1 sind nicht brennbare Baustoffe zu verwenden.

erfüllt

Schlussbestimmungen

Art. 22 Inkrafttreten

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



Ergänzender privater Gestaltungsplan Schirnhaus

Escher-Wyss Gebiet Zürich

Bericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 22. November 2012

Auftraggeberin:
Allreal West AG
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich

Alain Paratte

Auftragnehmerin:
Jauch Zumsteg Pfyl AG
Raumplanung | Städtebau
Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Dieter Zumsteg
Claudio Grünenfelder

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Perimeter	5
1.3	Zielsetzung	5
1.4	Gestaltungsplan gemäss PBG	6
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1	Übergeordnete und kommunale Planungsvorgaben	7
2.2	Altlasten	8
2.3	Hochwasserschutz	9
2.4	Grundwasser	9
2.5	Energie	10
2.6	Lärmschutz	11
2.7	Störfallvorsorge	11
2.8	Denkmalschutz	12
2.9	Gestaltungsplan Escher-Wyss Gebiet	12
2.10	Entwicklungsplanung Zürich-West	14
2.11	Dienstbarkeiten	15
3	Richtkonzept	16
3.1	Städtebauliches Leitbild	16
4	Gestaltungsplan	19
4.1	Allgemeine Bestimmungen	19
4.2	Nutzung und Bebauung	20
4.3	Gestaltung	22
4.4	Erschliessung und Parkierung	23
4.5	Umwelt	24
5	Mitwirkung	26
5.1	Öffentliche Auflage	26
5.2	Kantonale Vorprüfung	26

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Escher-Wyss Gebiet liegt im «Entwicklungsgebiet Zürich West» im Geviert zwischen Hardturm-/Pfungstweidstrasse und Hard-/Förrlibuckstrasse. Auf Basis des Gestaltungsplans Escher-Wyss Gebiet aus dem Jahre 1995 wurde das Areal seither stetig weiterentwickelt.

Allreal als grösste Grundeigentümerin auf dem Areal realisiert zurzeit das Wohnhochhaus Escher-Terrassen an der Hardturmstrasse. Der über einem bestehenden Gebäude (Modellmagazin) konzipierte Neubau umfasst 51 Mietwohnungen und verfügt im Erdgeschoss über Räumlichkeiten für die Prodebühnen des Opernhauses.

Mit dem Umzug der Prodebühnen des Opernhauses in die Escher-Terrassen wird der heutige Standort an der Hardstrasse für eine Neunutzung frei. Im benachbarten Gebäude befindet sich der Forschungsbetrieb der MAN sowie die Energie-, Druckluft- und Wärmeeentrale des gesamten Werkareals. Mitte 2013 soll die zentrale Anlage für die Versorgung des MAN-Areals durch ein dezentrales System ersetzt werden. Allreal plant das Gebäude der heutigen Probebühne sowie das Forschungsgebäude mit Versorgungsanlage abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen.

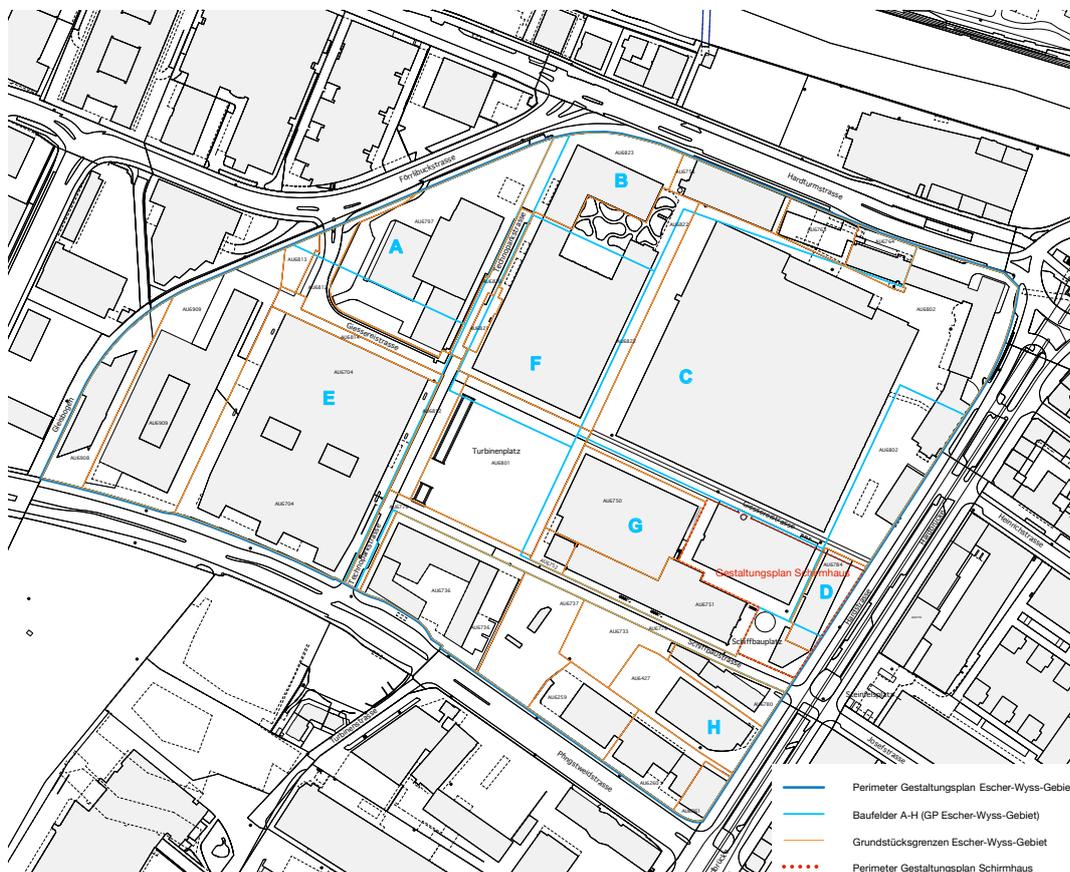


Abb. 1: Perimeter Gestaltungsplan Schirmhaus

Planungsrechtliche Situation

Über das gesamte Escher-Wyss Gebiet wurde im Jahr 1995 vom Stadtzürcher Parlament ein privater Gestaltungsplan erlassen (GP Escher-Wyss). Dieser besteht aus Vorschriften sowie den Plänen 1 (Nutzung) und 2 (Verkehr) im Massstab 1:1'000. Der Gestaltungsplan unterteilt das Escher-Wyss Gebiet in die Baufelder A - G und enthält Bestimmungen für die Nutzung und Entwicklung dieser Baufelder. In den Baufeldern B, D, E, F und H dürfen Baubewilligungen für Neubauten und wesentliche Umbauten nur aufgrund von ergänzenden Gestaltungsplänen erteilt werden (Art. 9 Abs. 1, GP Escher-Wyss).

Der geplante Neubau der Allreal für den Ersatz der Probebühne und des Forschungsbetriebes befindet sich in den Baufeldern D und G des GP Escher-Wyss. Da für das Baufeld D die Pflicht zur Erstellung eines ergänzenden Gestaltungsplanes besteht und gleichzeitig für diese Gestaltungspläne eine Mindestarealfläche von 4'000 m² gilt, hat Allreal den vorliegenden privaten ergänzenden Gestaltungsplan erarbeitet.

1.2 Perimeter

Ergänzender Privater Gestaltungsplan Schirmhaus

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Schirmhaus wird nördlich durch die Giesserei-Strasse, östlich durch die Hardstrasse, südlich durch die Schiffbaustrasse und westlich durch die bestehenden Bauten beim Schiffbau begrenzt.

Der Perimeter besteht aus einer Teilfläche der Parzelle AU 6802 (5'653 m²) und einer Teilfläche der Parzelle AU 6784 (1'653 m²) und umfasst damit eine Landfläche von 7'306 m². Davon liegen 1'458 m² im Baufeld D und 4'348 m² im Baufeld G. Die übrigen 1'500 m² umfassen den Schiffbauplatz und liegen ausserhalb der Baufelder gemäss GP Escher-Wyss.

1.3 Zielsetzung

Allreal beabsichtigt, auf ihrem Areal ein nachhaltiges Projekt umzusetzen (gesellschaftlich, ökologisch, wirtschaftlich). Im Besonderen

- sollen die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung geschaffen werden.
- sollen Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet werden.
- soll eine zweckdienliche Lösung für die Verkehrserschliessung geschaffen werden.
- soll das Erdgeschoss unter Berücksichtigung des angrenzenden Stadtraums genutzt werden.

1.4 Gestaltungsplan gemäss PBG

Ein Gestaltungsplan nach Zürcher Recht (§§ 83 - 87 PBG) ersetzt für bestimmte Parzellen die Bau- und Zonenordnung und wird zur Rechtsgrundlage für die spätere Beurteilung und Bewilligung der Bauvorhaben. Im Gestaltungsplan werden wie in der BZO die Nutzungen, Dichten und Volumetrien geregelt, jedoch mit erhöhten Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Qualität. Ein Gestaltungsplan basiert auf einem städtebaulichen Konzept, welches die gewünschte besonders gute Qualität insbesondere bezüglich der Höhe, der Ausnützung und des Aussenraums aufzeigt.

Im vorliegenden Fall wird ein ergänzender privater Gestaltungsplan gemäss § 85 PBG aufgestellt. Dieser wird durch den Stadtrat festgesetzt. Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion bzw. den Regierungsrat in Kraft.

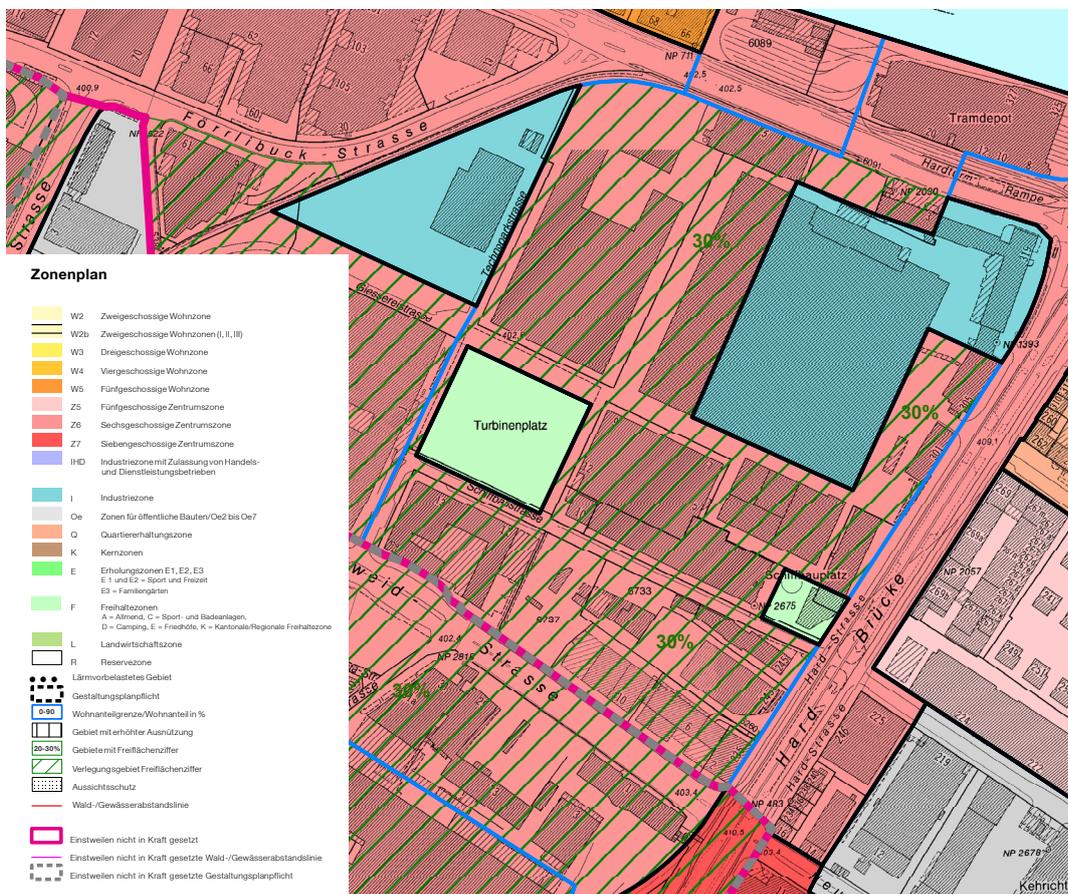


Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan Stadt Zürich

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Übergeordnete und kommunale Planungsvorgaben

Kantonale und regionale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan¹ wird das Gebiet als Siedlungsgebiet sowie als Zentrumsgebiet von kantonalen Bedeutung bezeichnet. Im regionalen Richtplan² wird es als Mischgebiet bezeichnet. Mischgebiete sind Entwicklungsgebiete für gemischte Nutzungen. Dabei handelt es sich zumeist um ehemalige Industriegebiete, die infolge des anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels in Zukunft nur noch bedingt für die industrielle Produktion benötigt werden. Der regionale Richtplan bezeichnet die vier Gebiete Zentrum Zürich Nord, Leutschenbach, Escher-Wyss Gebiet und Giesshübel als solche Mischgebiete. Für das Gebiet Escher-Wyss hält der Richtplangentext folgendes fest: «Für das sich im starken Wandel befindliche Industriequartier mit seinen zum Teil grossen Kapazitätsreserven ist unter Einbezug der angrenzenden Gebiete sowie unter Berücksichtigung öffentlicher Infrastrukturbedürfnisse eine Nutzungsdurchmischung, qualitativ hochstehende nachhaltige Siedlungsentwicklung anzustreben.»

Planungs- und Baugesetz (PBG) und Allgemeine Bauverordnung (ABV)

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) bildet die rechtliche Grundlage für die räumliche Entwicklung des Kantons Zürich. Es regelt die Zuständigkeiten der kantonalen und gemeindlichen Behörden und legt die Rahmenbedingungen und Anforderungen an kantonale und kommunale Planungsinstrumente fest. Im Abschnitt 3 PBG finden sich die Vorgaben zur Nutzungsplanung (§§ 36 - 122). Die verschiedenen Arten und Verfahren des Gestaltungsplanes sind in den §§ 83 ff. geregelt. Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan gemäss § 85.

Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO)

Gemäss Zonenplan der Stadt Zürich liegt das Areal des Gestaltungsplans Schirmhaus in der Zentrumszone Z6 mit einer max. Ausnützungsziffer von 230% und in der Freihaltezone (Schiffbauplatz). In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig. Der Wohnanteil liegt bei 33% und die Freiflächenziffer bei 30%. Als überlagernde Festlegung ist ein Verlegungsgebiet Freiflächenziffer bezeichnet. Dies erlaubt eine Verlegung der erforderlichen Freiflächen innerhalb des Gebietes. All diese Bestimmungen kommen nur zur Anwendung, sofern der Gestaltungsplan Escher-Wyss Gebiet aufgehoben würde. Solange dieser jedoch in Kraft ist, kommt die Bau- und Zonenordnung nicht zur Anwendung.

Parkplatzverordnung (PPV)

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Parkplatzreduktionsgebiet C (Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze, Parkplatzverordnung, Gemeinderatsbeschluss vom 11. Dezember 1996 mit Änderungen vom 7. Juli 2010). Dies ist für die Berechnung der Anzahl Pflichtparkplätze massgebend. Ansonsten kommt Art. 14 des GP Escher-Wyss zur Anwendung.

1 *Kantonaler Richtplan Kanton Zürich, beschlossen am 31. Januar 1995, teilrevidiert am 2. April 2001*

2 *Regionaler Richtplan Stadt Zürich, Beschluss des Regierungsrates (RRB Nr. 894 / 2000)*

Verkehrsbaulinien

Entlang der Hardstrasse wurde mit RRB vom 3. Dezember 1891 eine Verkehrsbaulinie festgesetzt. Diese bildet den östlichen Abschluss des GP Escher-Wyss (Perimeter).

Gemäss Planungs- und Baugesetz § 279 Abs. 2 und Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung (ABV) gilt an der Verkehrsbaulinie aufgrund des Baulinienabstandes in der Hardstrasse (40 m) eine maximale Gebäudehöhe von rund 44 m. Da der GP Escher-Wyss die Gebäudehöhe im Baufeld D mit 24m und im Baufeld G mit 21m begrenzt, ist die Verkehrsbaulinie für die Höhenbeschränkung der Bauten nicht relevant.

2.2 Altlasten

Das Umweltschutzgesetz (USG) verpflichtet die Kantone in Art. 32c einen öffentlich zugänglichen Kataster der belasteten Standorte (KbS) zu erstellen. Der KbS unterscheidet in die Standortklassen Ablagerungsstandort, Betriebsstandort und Unfallstandort.

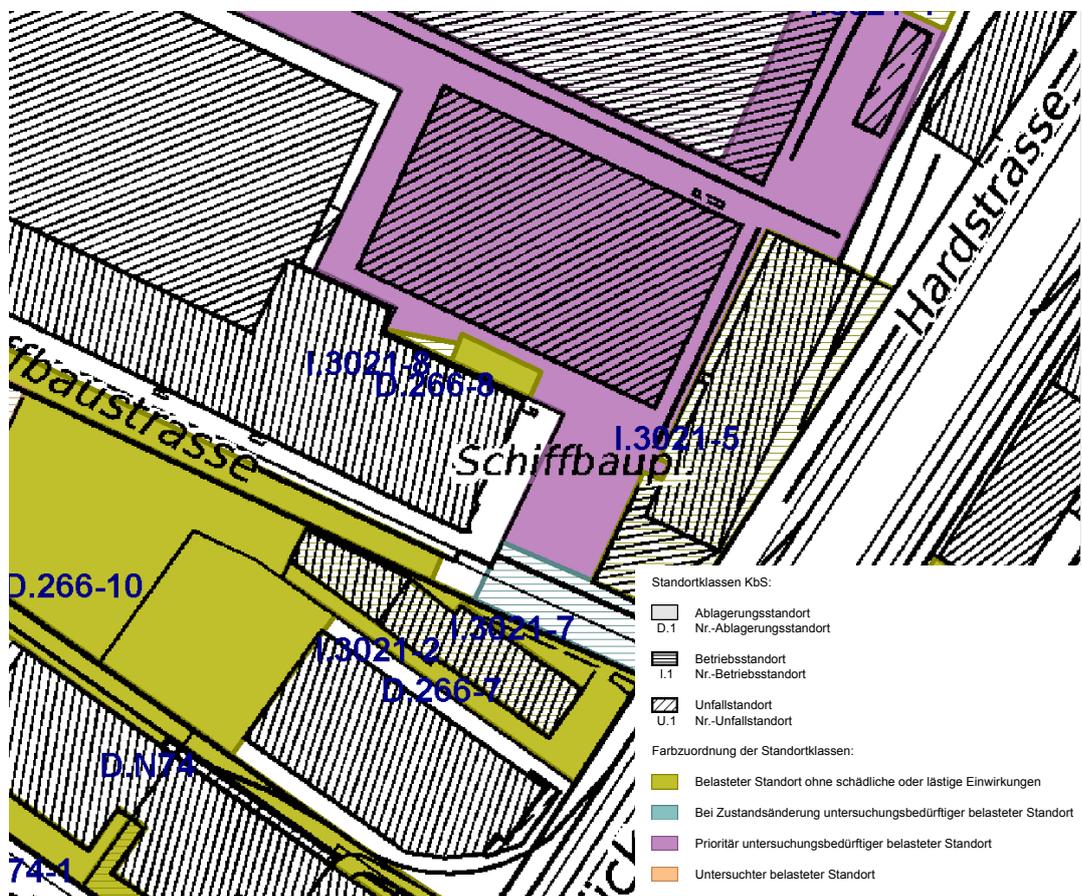


Abb. 3: Kataster der belasteten Standorte (KbS), GIS Kanton Zürich

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind im Kataster folgende Standorte ausgeführt:

Standort-Nr.	Standortklasse	Bemerkung
0261/D.266-001	Ablagerungsstandort	prioritär untersuchungsbedürftiger Standort
0261/D.266-008	Ablagerungsstandort	belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen
0261/I.3021-005	Betriebsstandort	belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen
0261/I.3021-007	Betriebsstandort	bei Zustandsänderung untersuchungsbedürftig
0261/I.3021-008	Betriebsstandort	belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen

Die Bearbeitung der Standorte bis zur Baureife erfolgt in Absprache mit der Sektion Altlasten des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL). Im Zusammenhang mit der Baubewilligung sind der Baudirektion zuhanden des AWEL die notwendigen Abklärungen resp. Untersuchungen einzureichen. Für die KbS-Standorte 0261/D.266-001 wurde zusammen mit dem Standort 0261/I.3021-3 bereits ein Pflichtenheft für die technische Untersuchung nach Art. 7 Altlasten-Verordnung erstellt (Stand 23. Februar 2012) und dem AWEL eingereicht. Dieses wurde am 16. August 2012 durch das AWEL genehmigt.

2.3 Hochwasserschutz

Gefahrenkarte (BDV Nr. 1881 vom 6. Oktober 2010)

Gemäss Gefahrenkarte besteht im Geltungsbereich des Gestaltungsplans eine Restgefährdung infolge Hochwasser. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird das konkrete Projekt mit der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) besprochen. Allfällige zusätzliche Empfehlungen werden ins Bauprojekt aufgenommen und schliesslich baulich umgesetzt.

2.4 Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Limmatgrundwasserstrom, Gewässerschutzbereich Au. Der höchste Grundwasserspiegel liegt dabei auf Kote 400 m.ü.M. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss Wasserwirtschaftsgesetz (WWG § 70 und Anhang) Bewilligungen erforderlich. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Konzept zur Erhaltung der Durchflusskapazität zu erstellen und dem Kanton (AWEL) zur Genehmigung einzureichen.

2.6 Lärmschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans erfolgte eine detaillierte Lärmbeurteilung (Bericht «Gestaltungsplan Schirmhaus, Lärmnachweis», Buchhofer AG, 25. Oktober 2012). Die Lärmbeurteilung hat aufgezeigt, dass die nach Lärmschutzverordnung zulässigen Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzungen sowohl entlang der Hardstrasse/Hardbrücke als auch auf den seitlichen Fassaden bis zu einem Abstand von rund 80m überschritten werden. Die Werte können erst im rückwärtigen Bereich, ab der Stirnfassade Schiffbau, eingehalten werden.

Als Reaktion auf die bestehende Lärmbelastung sieht der Gestaltungsplan eine Beschränkung des zulässigen Wohnanteils, eine Bestimmung zur Anordnung der lärmempfindlichen Wohnräume sowie ein Verbot zur Etappierung der Hauptbauten im Bereich mit übermässiger Lärmbelastung vor, sofern es sich um Wohnnutzungen handelt (siehe Kapitel 4.5).

2.7 Störfallvorsorge

Die Hardbrücke gilt mit einem DTV von rund 50'000 Fahrzeugen und einem erhöhten Schwerverkehrsanteil von rund 8% (Stand 2006) als störfallrelevante Durchgangsstrasse. Das Tiefbauamt der Stadt Zürich liess im Jahre 2007 sämtliche Durchgangsstrassen auf Stadtgebiet nach den Beurteilungskriterien II zur Störfallverordnung (BAFU, 2001) untersuchen, um das Risiko für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung abzuschätzen. Für die Hardbrücke ist die Untersuchung zum Schluss gekommen, dass die Durchführung einer Risikoermittlung zu prüfen sei.

Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wurde das nach Störfallverordnung relevante Risiko durch die Fachstelle Störfallvorsorge (AWEL) ermittelt. Die beiden Szenarien des Wahrscheinlichkeits/Aussmass-Diagramms (W/A-Diagramm) haben gezeigt, dass die Summenkurve im Übergangsbereichs (zwischen tragbarem und nicht tragbarem Risiko) zu liegen kommt. In solchen Fällen wird die Tragbarkeit des Risikos anhand einer Interessenabwägung beurteilt. Die Vollzugsbehörde kann im Rahmen von Nutzungsplanungsverfahren Massnahmen zur Minimierung des Risikos verlangen.

In Absprache mit der Fachstelle Störfallvorsorge wurden für den Baubereich 1 Massnahmen zur Störfallvorsorge in die Vorschriften des Gestaltungsplans aufgenommen, da dieser innerhalb des Gefahrenbereichs (ca. 50m ab Strassenachse Hardbrücke) liegt (siehe Kap. 4.5).

2.8 Denkmalschutz

Hochkamin

Der Hochkamin mit Wasserreservoir ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Die Stadt Zürich und die Eigentümer innerhalb des Escher-Wyss-Areals haben die Unterschutzstellung des Hochkamins sowie weiterer schutzwürdiger Objekte ausserhalb des Perimeters in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag geregelt. Der Stadtrat hat die Unterschutzstellung gemäss der vertraglichen Vereinbarung mit Beschluss Nr. 70 vom 19. Januar 2011 genehmigt. Aufgrund des verwaltungsrechtlichen Vertrags wurden die entsprechenden Personaldienstbarkeiten zum Veränderungsverbot im Grundbuch eingetragen.

Geschützt ist der Kamin mit seinem Sichtbacksteinmauerwerk, das mit Blech verkleidete Wasserreservoir mit seiner inneren Konstruktion und der Umgang in Eisenkonstruktion. Diese Teile sind im Original zu erhalten und dürfen weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in ihrem kunst- und kulturhistorischen Charakter beeinträchtigt werden.

Gemäss Vertrag darf der Kamin in ein neues Gebäude integriert oder freigestellt werden. Wird er freigestellt, muss seitlich ein Abstand von wenigstens 4.5 m eingehalten werden. Eine Integration in ein neues Gebäude ist mit geltender Baubegrenzungslinie Giessereistrasse gemäss Gestaltungsplan Escher-Wyss Gebiet nicht zulässig.

Schiffbauplatz

Der Schiffbauplatz ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und als Teil vom Gebäude- und Freiraumensemble geschützt. Er ist ebenfalls Bestandteil des oben erwähnten verwaltungsrechtlichen Vertrags.

Mit der Personaldienstbarkeit «Veränderungsverbot zur Kesselschmiede und Schiffbauwerkstätte» wurde auch die Unterschutzstellung des Schiffbauplatzes geregelt. Die Unterschutzstellung des Platzes gilt für das Gelände ab der Südostfassade in der Verlängerung der seitlichen Längsfassade bis zur Hardstrasse, was der Bezeichnung als zentraler Freiraum im Gestaltungsplan Escher-Wyss Gebiet entspricht.

2.9 Gestaltungsplan Escher-Wyss Gebiet

Auf dem gesamten Areal gilt der private GP Escher-Wyss-Gebiet (GP Escher-Wyss). Dieser wurde letztmals mit Gemeinderatsbeschluss (GRB) vom 9. Juli 2003 geändert, von der Baudirektion am 24. Oktober 2003 genehmigt und am 8. November 2003 in der heutigen Fassung in Kraft gesetzt.

Der Gestaltungsplan besteht aus Vorschriften sowie den Plänen 1 (Nutzung) und 2 (Verkehr) im Massstab 1:1'000. Die Festlegungen in den Vorschriften und den beiden Plänen bilden die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Entwicklung des Gebiets. Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung keine Anwendung.

Beim Gestaltungsplan Schirmhaus handelt es sich um einen ergänzenden Gestaltungsplan gemäss Art. 9 GP Escher-Wyss. Das heisst, dass für den Geltungsbereich des GP Schirmhaus die Festlegungen des GP Escher-Wyss und ergänzend dazu diejenigen des GP Schirmhaus zur Anwendung kommen.

Nachfolgend werden die für den Perimeter des Gestaltungsplans Schirmhaus wichtigsten Inhalte aus dem GP Escher-Wyss aufgeführt. Die Auflistung soll einen Überblick geben und ist nicht als Aufzählung sämtlicher relevanter Inhalte zu verstehen.

Teilgebiete/Baufelder

Der Geltungsbereich des GP Escher-Wyss wird in die Teilgebiete P (Stammareal), M (Mischareal) und weitere Teilgebiete für die Grunderschliessung sowie die zentralen Freiräume Turbinenplatz und Schiffbauplatz unterteilt.

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Schirmhaus umfasst Teile der Baufelder D und G des GP Escher-Wyss sowie den Schiffbauplatz als zentralen Freiraum. Die beiden Baufelder befinden sich innerhalb des Teilgebiets M (Mischgebiet).



Abb. 5: Baufelder Gestaltungsplan Escher-Wyss-Gebiet (blau), Geltungsbereich GP Schirmhaus (rot)

Massvorschriften

Baufeld	D	G
Ausnützung (m ²)	15'000 m ²	38'000 m ²
Wohnanteil	-	-
Gebäudehöhe	24m	21m
First-/Zinnenhöhe	4m	4m
Vollgeschosszahl	7	6
Dachgeschosse	1	1
Untergeschosse	1	1
Freiflächenziffer	20%	15%

Freifläche

Von der zu realisierenden Freiflächenziffer darf ein Drittel weder an der Oberfläche versiegelt noch mit unterirdischen Bauten unterbaut werden. Ein weiterer Drittel darf unterkellert werden, wenn die Oberfläche nicht versiegelt und die Erdüberdeckung mindestens 50 cm beträgt (Art. 6 GP Escher-Wyss). Der Schiffbauplatz ist als zentraler Freiraum gemäss Art. 11 GP Escher-Wyss zu gestalten. Der Platz und die Randbereiche sind als attraktive, primär dem Fussgängerverkehr dienenden, öffentliche Flächen auszugestalten.

Erschliessung/Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat für den GP Schirmhaus gemäss Plan 2 (GP Escher-Wyss) über die Giessereistrasse zu erfolgen. Dies gilt sowohl für den Anlieferungs- und Werkverkehr wie auch für die Zu- und Wegfahrt zu den Fahrzeugabstellplätzen. Innerhalb des Plangebiets des GP Escher-Wyss dürfen maximal 1'500 Autoabstellplätze realisiert werden. Diese sind grundsätzlich unterirdisch oder in Parkhäusern anzuordnen.

2.10 Entwicklungsplanung Zürich-West

Zürich-West soll schrittweise aus dem Bestand zu einem attraktiven Stadtteil umgeformt werden. Damit dieser Transformationsprozess zielgerichtet und kontrolliert abläuft, hat die Stadt zusammen mit den Grundeigentümern die Rahmenbedingungen für die Entwicklung definiert. Das Entwicklungskonzept Zürich-West vom Juni 2000 beinhaltet städtebauliche Prinzipien, das Freiraum- und Verkehrskonzept sowie den Massnahmenplan. Basierend auf dem Entwicklungskonzept hat die Stadt als Ergänzung dazu Leitlinien für die planerische Umsetzung erarbeitet, welche periodisch nachgeführt werden. Diese stellen ein Hilfsmittel für die planerische Umsetzung des Konzepts dar und liefern Vorgaben und Richtlinien für die einzelnen Areale.

2.11 Dienstbarkeiten

Neben den planungsrechtlichen Vorgaben bestehen für die Grundstücke, innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verschiedene privatrechtliche Vereinbarungen in Form von grundbuchrechtlichen Dienstbarkeiten. Diese bleiben auch mit der Umsetzung des Gestaltungsplans Schirmhaus bestehen und sind bei der Realisierung des Bauprojekts zu beachten. Dabei handelt es sich unter anderem um die Fuss- und Fahrwegrechte zu Gunsten der Nachbargrundstücke und die in Kapitel 2.8 erwähnten Personaldienstbarkeiten zum Veränderungsverbot.

3 Richtkonzept

3.1 Städtebauliches Leitbild

Als Grundlage für den GP Schirmhaus hat das Architekturbüro e2a eckert eckert architekten ag, Zürich ein städtebauliches Leitbild erarbeitet (27. Januar 2012). Das Leitbild wurde von der Geschäftsleitung des Amtes für Städtebau unter Auflagen gutgeheissen. Die Auflagen sind in den vorliegenden Gestaltungsplan eingeflossen.

Das Leitbild Schirmhaus basiert auf dem städtebaulichen Leitbild Escher-Wyss Areal von e2a eckert eckert architekten ag und entwickelt dieses weiter. Das Leitbild Escher-Wyss Areal ist aus den Erkenntnissen einer nachhaltigen Entwicklungsstrategie und nachfolgender Testplanung entstanden, welche Allreal zusammen mit der Stadt Zürich zwischen 2004 und 2006 erarbeitet hat.

Beim nachfolgenden Text und den Abbildungen handelt es sich um Auszüge aus dem städtebaulichen Leitbild Schirmhaus Escher-Wyss Areal von e2a eckert eckert architekten ag, Zürich.

Leitsätze

1. Komplementärer Raum

Der Aussenraum im Umfeld des Schirmhauses verknüpft zwei Massstäbe, die für die gegenwärtige Entwicklung in Zürich-West exemplarisch sind. Das orthogonale Aussenraumsystem verbindet die grossmassstäblichen Bauten und Platzabfolgen und wird durch wenige und

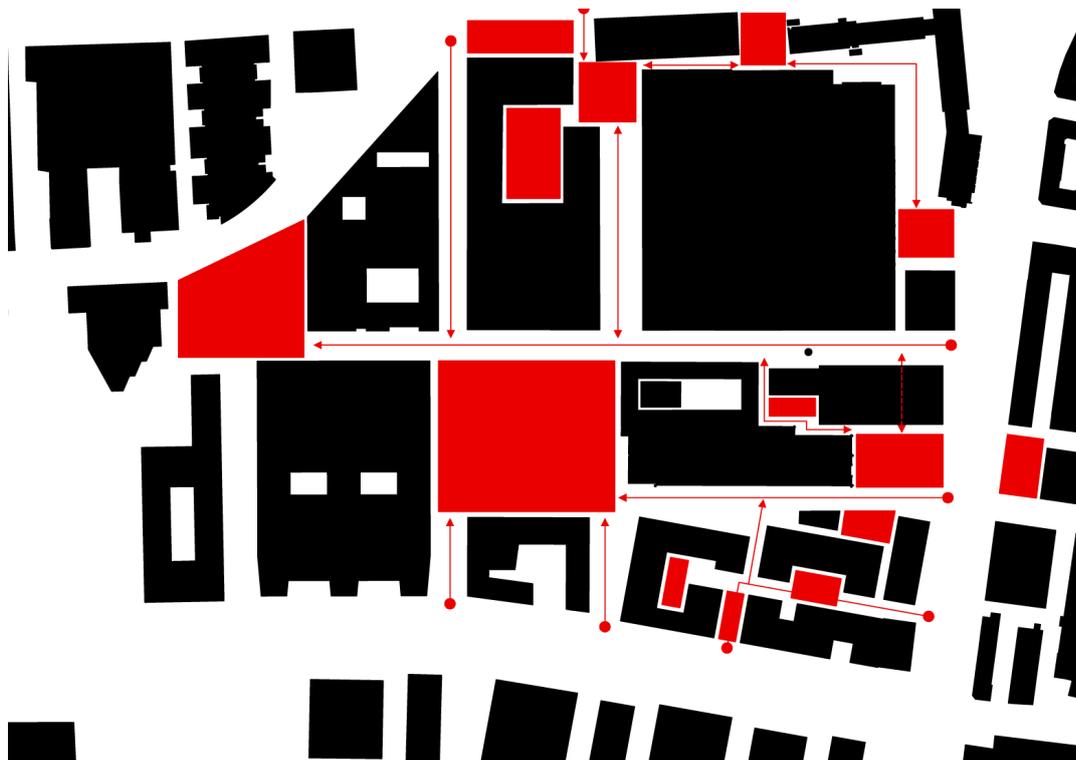


Abb. 6: Städtebauliches Leitbild Schirmhaus, Platzabfolge

selten gewordene enge Verbindungsstränge des Bestandes komplementiert. Der kleine Massstab des komplementären Raums wird als eine wichtige Qualität des Bestandes definiert. Die Verbindung durch Gassen und hofähnliche, enge Aussenräume bildet eine zu erhaltende Diversität im Aussenraum und soll bestehende Identifikationspunkte stärken.

2. Bauten als Konglomerate

Die Bauten des Escher-Wyss Areals sind Konglomerate. So werden Bestand und Neu, Neu und Neu und Bestand und Bestand aneinandergesetzt und lösen so eine überraschende und vielfältige Programmatik (Nutzungen) ein. Die Häuser sind aneinandergestellt und berühren sich gewissermassen.

3. Silhouette

Die Randverdichtung und die inneren Gebäudekomplexe des Areals prägen eine vielfältige Silhouette. Der Umgang mit unterschiedlich hohen Gebäudeeinheiten bestimmt auch den Charakter des Schirmhausgevierts. Damit können Staffelungen in Höhe Bezug nehmen auf „Konglomeratsbildungen“ von Bauvolumen.

Profil Schirmhaus

Gemäss den definierten Leitsätzen ergeben sich folgende Prämissen für den ergänzenden Gestaltungsplan des Schirmhauses:

Durch das Aneinanderreihen von unterschiedlich proportionierten Gebäudevolumen wird die für das Quartier prägende Konglomeratsbildung fortgeführt. Der grössere Baukörper bildet den nördlichen Abschluss des Schiffbauplatzes. In der Überlappung zur bestehenden Anlage des Schiffbaus wird eine gassenähnliche Enge erzielt, die durch den folgenden Rücksprung in einen kleinen Hof mündet. Gegenüber dem geschützten Hochkamin springt das Gebäudevolumen ein wenig zurück und bildet einen räumlichen Versatz entlang der Giessereistrasse.

Mit der Ausbildung des Volumens wird der kleine Massstab als Qualität des Bestandes gewahrt. Es entstehen kleinteilige Aussenräume und stadträumliche Verbindungen. Massgebend für die Volumenbildung sind nicht die Begrenzungen der Baufelder, sondern vielmehr die Erzielung eines Gesamtensembles mit dem bestehenden Gebäudekonglomerat des Schiffbaus

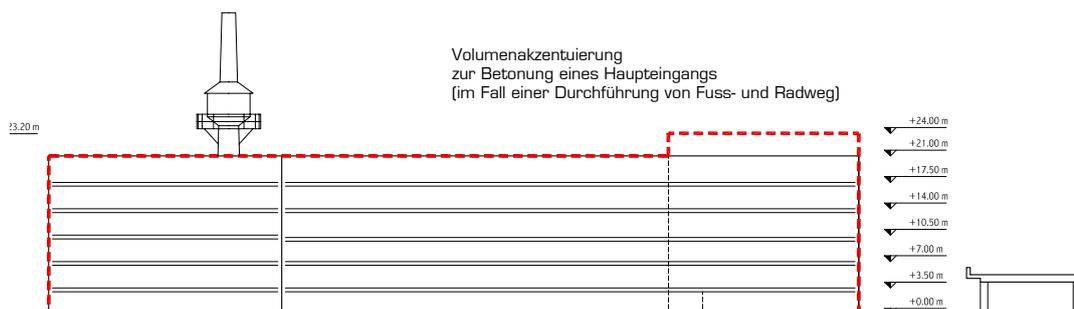


Abb. 7: Städtebauliches Leitbild Schirmhaus, Volumen

und des Werkzentrums. Es bleibt im Rahmen des Leitbildes offen, ob eine explizite Durchführung des Fuss- und Radweges effektiv durch das Gebäude zu führen ist oder an dessen Kopf an der Hardstrasse verlegt werden kann. Wird eine Wegführung mit öffentlichem Charakter durch das Gebäude geführt, so kann eine weitere leichte Volumenakzentuierung dem Durchgang auch als Adresse und Haupteingang dienlich sein.

Aussenraum

Die Bildung eines räumlichen Versatzes entlang der Giessereistrasse stellt eine Reaktion auf den denkmalgeschützten Hochkamin dar. Der über gassenartige Verbindungswege erschlossene Hof spiegelt die auch heute erlebbare kleinteilige Aussenraumverbindung wider. Der Hof kann zusammen mit dem heutigen Eingang ins Werkzentrum eine zusätzliche Adresse ausbilden.

Die Verkehrserschliessung des neuen Komplexes wird direkt über die Giessereistrasse abgewickelt. Sowohl Besucherabstellplätze und Zufahrt zur Tiefgarage, als auch die Anlieferung erfolgen entlang der Giessereistrasse. Das bestehende Fuss- und Fahrwegrecht vom Schiffbauplatz zur Giessereistrasse kann mit der Einführung des kompakten Hofes effektiv umgesetzt werden und ermöglicht eine befahrbare gassenähnliche Verbindung für Schirmhaus und bestehender Eingänge des Schiffbaus.

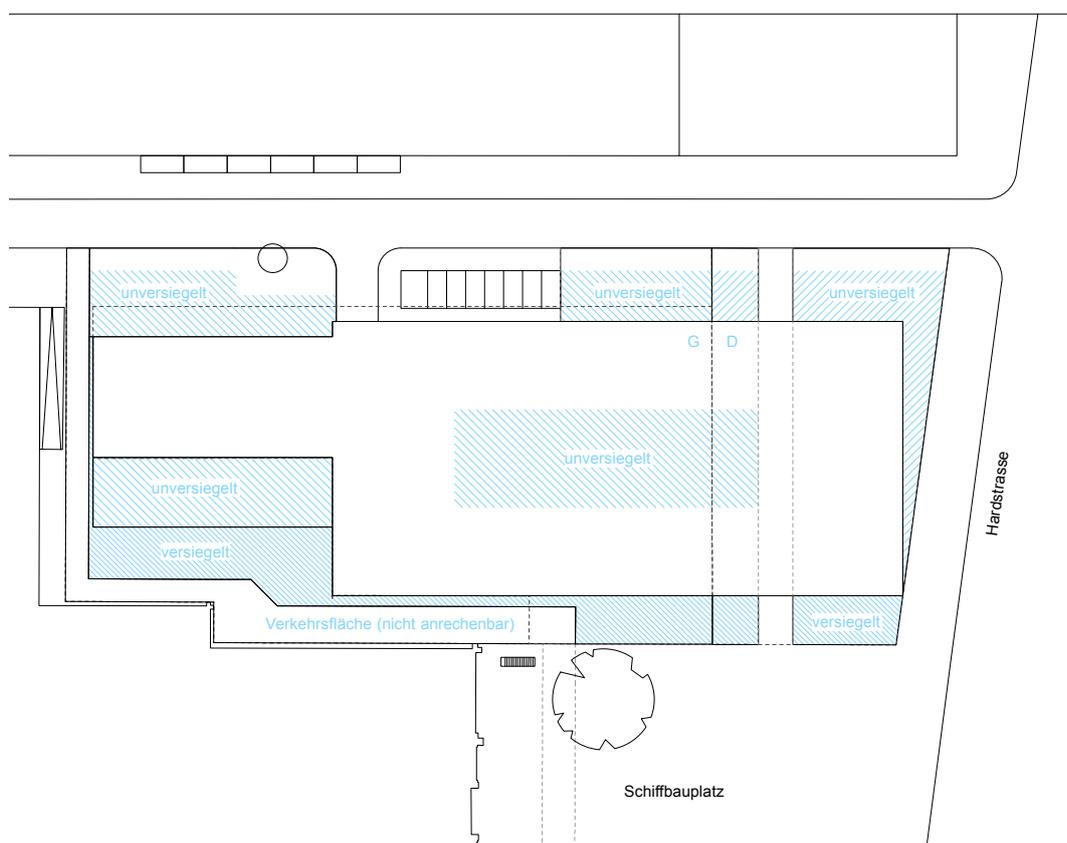


Abb. 8: Städtebauliches Leitbild Schirmhaus, Freiflächen

4 Gestaltungsplan

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Die allgemeinen Bestimmungen umschreiben den Geltungsbereich des Gestaltungsplans Schirmhaus und definieren das darin geltende Recht im Rahmen der Nutzungsplanung. Beim Gestaltungsplan Schirmhaus handelt es sich um einen ergänzenden privaten Gestaltungsplan im Sinne von Art. 9 des Gestaltungsplans Escher-Wyss Gebiet (GP Escher-Wyss). Das heisst, innerhalb des Geltungsbereichs gilt sowohl der GP Escher-Wyss sowie ergänzend dazu der Gestaltungsplan Schirmhaus.

Der Gestaltungsplan Schirmhaus bezweckt die städtebaulichen und gestalterischen Elemente aus dem städtebaulichen Leitbild eigentümergebunden zu sichern und schafft die Grundlage für die Erarbeitung eines Bauprojekts.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Teilflächen auf Kat.-Nrn. AU 6802, AU 6784 mit einer Landfläche von total 7'306 m². Er wird nach den Vorgaben des GP Escher-Wyss in die Teilbereiche I bis III unterteilt. Teilbereich I umfasst die Teilfläche des Baufeldes D (1'458 m²), Teilbereich II die Teilfläche des Baufeldes G (4'348 m²) und Teilbereich III den Schiffbauplatz (1'500 m²).

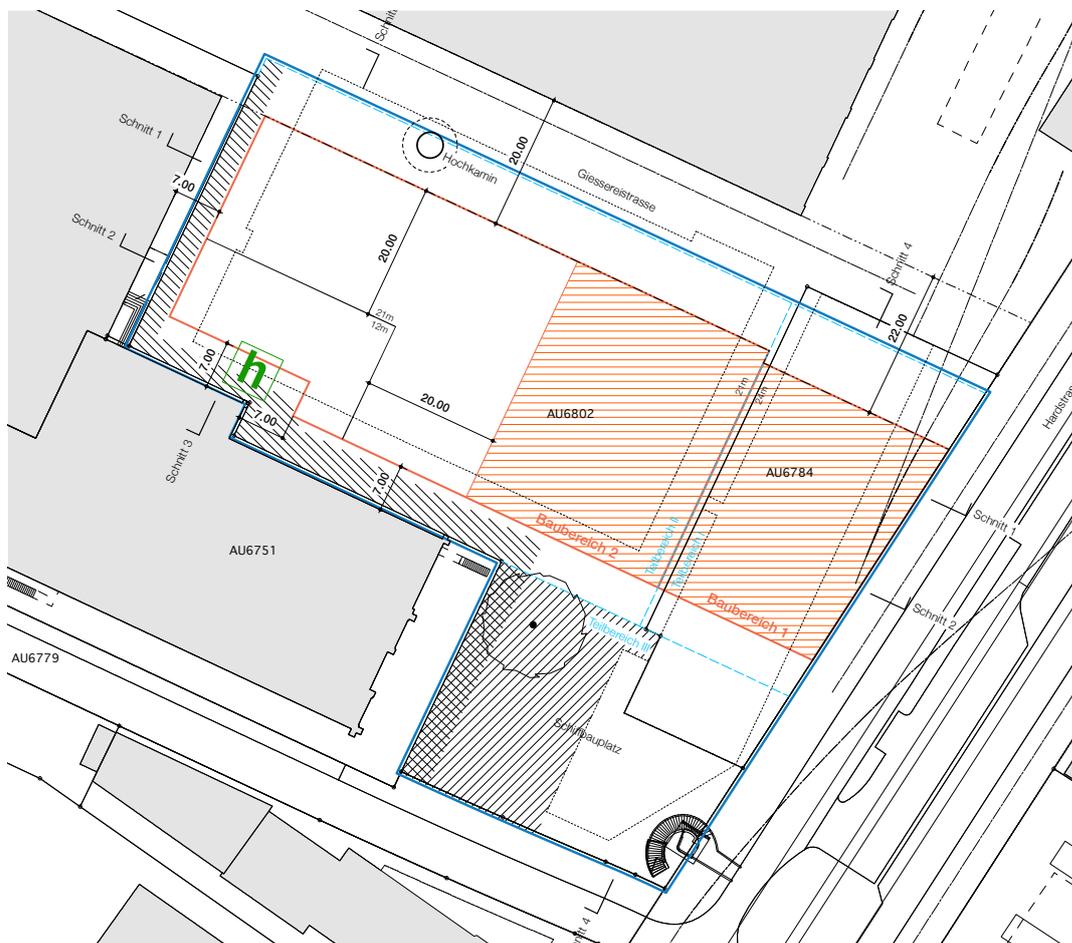


Abb. 9: Ausschnitt Gestaltungsplan Schirmhaus

Die Pflicht zur Erarbeitung eines ergänzenden Gestaltungsplanes besteht nach Art. 9 GP Escher-Wyss nur für die Baufelder B, D, E, F und H. Um eine planerisch und städtebaulich sinnvolle Einheit zu erhalten wurden jedoch die Teilbereiche des Baufeldes G und der Schiffbauplatz in den Geltungsbereich miteinbezogen. Damit wird auch die Anforderung an eine Mindestfläche für ergänzende Gestaltungspläne von 4'000 m² gemäss Art. 9 erfüllt.

4.2 Nutzung und Bebauung

Baubegrenzungslinie Giessereistrasse

Für die Gestaltung der Giessereistrasse wurde im GP Escher-Wyss die Baubegrenzungslinie Giessereistrasse festgelegt. Mit einigen Ausnahmen wie Verbindungstunnels, Leitungskanälen etc. sind innerhalb der Baubegrenzungslinie keine ober- und unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile zulässig.

Baubereiche 1 und 2

Der Gestaltungsplan Schirmhaus definiert für oberirdische Bauten und Anlagen innerhalb der Teilbereiche I und II die Baubereiche 1 und 2 mit begrenzenden Mantellinien. Die Mantellinien ergeben sich aus den Grenz- respektive Gebäudeabständen zu den Nachbargrundstücken sowie im Norden durch die Baubegrenzungslinie Giessereistrasse.

Oberirdische Bauten und Anlagen dürfen mit Ausnahme von besonderen Gebäuden im Sinne von § 273 PBG nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Für die besonderen Gebäude wird analog zur Bauordnung der Stadt Zürich eine maximale Überbauungsziffer von 5% festgelegt. Nichtzulässig sind besondere Gebäude innerhalb der Baubegrenzungslinie Giessereistrasse. Deren Überbaubarkeit richtet sich nach den Vorgaben des GP Escher-Wyss.

Unterirdische Bauten und Anlagen

Unterirdisch darf über die Mantellinien der Baubereiche hinaus gebaut werden. Unterirdische Gebäude unterliegen gemäss § 269 PBG keinen Abstandsvorschriften und dürfen auf die Grenze gebaut werden. Vorbehalten bleiben die Vorgaben aus dem GP Escher-Wyss. Insbesondere im Bereich der Baubegrenzungslinie und dem Schiffbauplatz.

Gebäude- und Firsthöhen

Die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen richten sich nach den Massvorschriften (Art. 6) des GP Escher-Wyss. Im Baubereich 1 (Baufeld D, GP Escher-Wyss) ist eine maximale Gebäudehöhe von 24 m zulässig, im Baubereich 2 (Baufeld G, GP Escher-Wyss) eine solche von 21 m. In beiden Baubereichen beträgt die First-/Zinnenhöhe 4 m. Die Reduktion der zulässigen Gebäudehöhe auf 12 m im Baubereich 2 ergibt sich aus der Bestimmung zu den Grenzabständen gemäss § 270 Abs. 2 PBG.

Ausnützung

Der GP Escher-Wyss legt die maximal zulässige Ausnützung für die einzelnen Baufelder fest. Innerhalb der Baufelder kann die Ausnützung unter Berücksichtigung der übrigen Vorschriften bis zum Maximalmass ausgeschöpft werden. Die maximal zulässige Ausnützung in den Baubereichen 1 und 2 des Gestaltungsplans Schirmhaus richtet sich nach den Vorgaben zu den jeweiligen Baufeldern.

Im Baufeld D können gemäss GP Escher-Wyss maximal 15'000 m² Geschossfläche realisiert werden. Nach aktuellem Stand besteht im Baufeld noch eine Nutzungsreserve von 9'442 m². Aus städtebaulichen Überlegungen (Leitbild) wird davon lediglich eine maximal zulässige Geschossfläche von 5'500 m² ausgeschöpft und im GP festgelegt.

Im Baufeld G wurden mit den bestehenden Bauten auf den Grundstücken Kat.-Nr. AU 6750, AU 6751, AU 6752 bereits 27'164 m² der maximal zulässigen 38'000 m² Geschossfläche konsumiert. Für den Baubereich 2 wurde die zulässige Ausnützung entsprechend der verbleibenden Reserve von 10'836 m² an anrechenbarer Geschossfläche festgelegt.

Durch die Festlegung der maximal zulässigen Ausnützungen im GP Schirmhaus besteht nicht automatisch ein Anspruch auf deren Konsumation. Die Ausschöpfung des Geschossflächenmaximums in den Baubereichen respektive Baufeldern richtet sich weiterhin nach dem GP Escher-Wyss.

Nutzweise

Innerhalb des Gestaltungsplan Perimeters sind nach Vorgabe des GP Escher-Wyss neben Wohnnutzungen höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Der ergänzende Gestaltungsplan schreibt zur Belegung des öffentlichen Raums in den Erdgeschossen publikumsorientierte Nutzungen vor. Zum Schiffbauplatz, im Bereich des Hofes sowie zur Hardstrasse muss mindestens eine publikumsorientierte Nutzungseinheit angeordnet werden. Das Erdgeschoss ist so auszugestalten, dass die Höhe des darüberliegenden Bodens (OK fertiger Boden) mindestens 4m über dem Fussboden des Erdgeschosses (OK fertiger Boden) zu liegen kommt.

Hochkamin

Für den denkmalgeschützten Hochkamin gelten die Vorgaben zum Veränderungsverbot (siehe Kapitel 2.8). Bei der Gestaltung der Neubauten und der Aussenräume ist im Sinne von § 238 besonders Rücksicht auf den Hochkamin zu nehmen. Dies verlangt insbesondere eine entsprechende Reaktion in der Volumetrie der Neubauten und der Gestaltung des Strassenraums inkl. der Vorbereiche der Neubauten. Das städtebauliche Leitbild von e2a beschreibt, neben dem vertraglich geregelten Mindestabstand von 4.5m, einen räumlichen Versatz. Die genaue Ausformulierung muss im Rahmen des Bauprojektes aufgezeigt werden.

4.3 Gestaltung

Allgemein

Der Gestaltungsplan fordert, dass Bauten und Anlagen für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so gestaltet werden, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Grundlage dafür bilden die mit dem Gestaltungsplan entwickelten Vorschriften und die Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes. Den detaillierten Nachweis der besonders guten Gestaltung der Gebäude und deren Umgebung ist im Rahmen der nachfolgenden Projektentwicklung zu erbringen.

Dächer

Nicht begehbare Dachflächen sollen zur ökologischen Aufwertung des Areals und für die Retention des Meteorwassers ökologisch wertvoll begrünt werden. Erfahrungen zeigen, dass sich eine Kombination von Sonnenenergieanlagen mit Dachbegrünung bewährt, weshalb die Begrünung der für die Energiegewinnung genutzten Dachflächen nicht grundsätzlich ausgeschlossen wird.

Aussenraum

Der Aussenraum innerhalb des Geltungsbereichs soll als durchgehende Stadtebene gestaltet werden, welche übergangslos bis an die neuen Gebäude heranreicht. Darunter wird eine durchgehende, begehbare Fläche ohne Niveausprünge verstanden, welche in den einzelnen Bereichen entsprechend ihrer Nutzung und Bedeutung jedoch auch unterschiedliche Identitäten (chaussierte Bereiche, Versickerungsflächen etc.) aufweisen kann.

Diese Bestimmung stellt sicher, dass trotz der unterschiedlichen Vorgaben für die einzelnen Teilbereiche I bis III aus dem GP Escher-Wyss ein durchgehender, einheitlicher Aussenraum entsteht.

Mit dem Abbruch des bestehenden Gebäudes im Teilbereich III wird die Fläche des Schiffbauplatzes beinahe verdoppelt und es entsteht ein öffentlicher Platzbereich bis an die Hardstrasse. Damit kann der Schiffbauplatz nach den Vorgaben des GP Escher-Wyss (Art. 11) als zentraler Freiraum gestaltet werden. Als nördlicher Abschluss des Schiffbauplatzes soll das Gebäude entsprechend gestaltet werden.

In den Teilbereichen I und II gilt es, bei der Gestaltung der Aussenräume insbesondere auch die Bestimmungen zu den Freiflächenziffern zu beachten.

Es gelten folgende Freiflächenziffern: Teilbereich I: 20%

Teilbereich II: 15%

Gemäss GP Escher-Wyss muss die Freifläche entsprechend dem Verhältnis zwischen der mit dem Bauvorhaben geplanten Geschossfläche und der zulässigen Geschossfläche des jeweiligen Baufeldes realisiert werden. Die erforderliche Freifläche muss dabei im Bereich des unmittelbaren Gebäudeumschwungs, innerhalb des Teilbereiches realisiert werden. Ein Transfer der Freifläche zwischen den Teilbereichen (Baufeldern) ist nicht zulässig.

$$\text{zu realisierende Freifläche} = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche Neubau}}{\text{anrechenbare Geschossfläche Baufeld}} \times \frac{\text{Total Landfläche Baufeld}}{\text{Freiflächenziffer}}$$

Unter der Annahme, dass die maximal zulässige Geschossfläche in den Baubereichen voll ausgeschöpft wird, ergibt dies für den Teilbereich I eine zu realisierende Freifläche von 470m² und für den Teilbereich II eine solche von 677m².

Ein Drittel der zu realisierenden Freifläche darf zudem weder an der Oberfläche versiegelt noch dürfen unterirdisch Bauten und Anlagen erstellt werden. Im Umfang eines weiteren Drittels darf die Freifläche nur unterkellert werden, wenn sie in an der Oberfläche nicht versiegelt wird und die Erdüberdeckung mindestens 0.50 m beträgt (Art. 6 Abs. 3 GP Escher-Wyss). Der übrige Drittel darf sowohl versiegelt als auch unterkellert werden. Der Aussenraum des Escher-Wyss Gebiets zeichnet sich durch eine Abfolge von Platzbereichen in unterschiedlichen Massstäben und deren Verbindung durch enge Gassen aus. Das städtebauliche Leitbild nimmt diese Eigenheit auf und schafft zwischen Schiffbauplatz und Giessereistrasse einen Hofbereich der über enge Gassen verbunden wird. Im Gestaltungsplan wird der Hofbereich durch ein Symbol bezeichnet und eine Mindestgrösse von 400m² festgelegt. Die genaue Lage und Form des Platzes soll im Rahmen des Bauprojekts und in Abstimmung auf den projektierten Gebäudekörper bestimmt werden.

Bei der weiteren Bearbeitung des Aussenraums, insbesondere des Schiffbauplatzes und des Hofbereichs, sind die benachbarten Plätze und Aussenräume (Steinfelsplatz, Turbinenplatz, Aussenräume Baufeld H etc.) in die Überlegungen einzubeziehen.

4.4 Erschliessung und Parkierung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Haupteerschliessung des Gestaltungsplanareals erfolgt über die Giessereistrasse. Diese ist im GP Escher-Wyss als durchgehende Verbindung für den Anliefer- und Werkverkehr vorgesehen und verbindet die beiden Hauptanschlusspunkte Förrlibuck- und Hardstrasse.

Zur Erschliessung des Areals muss die Giessereistrasse zuerst nach den Vorgaben des GP Escher-Wyss gestaltet werden. Verantwortlich für die Gestaltung und fristgerechte Realisierung der Strasse, einschliesslich der Versorgungseinrichtungen sind nach GP Escher-Wyss die Grundeigentümer. Nach der Vollendung geht die Strasse unentgeltlich in das Eigentum der Stadt über.

Die heute bestehenden Fuss- und Fahrwegrechte über den Schiffbauplatz und den öffentlichen Freiraum bleiben auch mit Gestaltungsplan Schirmhaus unverändert bestehen. Der Anlieferungsverkehr soll jedoch auf das betrieblich notwendige Minimum beschränkt werden.

Parkierung

Die Anzahl Pflichtparkplätze ist nach der zum Zeitpunkt des Bauentscheid gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Zürich zu berechnen (Art. 14, GP Escher-Wyss). Für das gesamte Escher-Wyss Gebiet gilt nach GP Escher-Wyss zudem eine Beschränkung auf maximal 1500 Autoabstellplätze. Diese sollen grundsätzlich unterirdisch oder in Parkhäusern angeordnet werden.

Langsamverkehr

Der Gestaltungsplan Escher-Wyss Gebiet bezeichnet im Plan 2 Verkehr die wichtigsten Fuss- und Radwegverbindungen für die interne Erschliessung des Areals und die Anknüpfung ans übergeordnete Fuss- und Radwegnetz. Unter anderem sieht er eine Verbindung ab der Schiffbaustrasse über den Schiffbauplatz bis zur Maschinenhalle vor. Die Verbindung zwischen Maschinenhalle und Giessereistrasse wird erst mit einer Nutzungsänderung im Stammareal möglich, da das Areal umzäunt und damit nicht öffentlich zugänglich ist. Im Rahmen des Gestaltungsplans Escher-Wyss-Gebiet ist eine Fuss- und Radwegverbindung zwischen Giessereistrasse und Schiffbaustrasse vorgesehen.

4.5 Umwelt

Energie

Mit der Neubebauung Schirmhaus wird eine ökologische und energieeffiziente Bauweise angestrebt. Die Neubauten müssen mindestens im Minergie-Standard erstellt werden oder hinsichtlich Heizwärmebedarf den um 20% reduzierten Grenzwert, der zum Zeitraum eines Bauentscheides gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften, unterschreiten. Damit werden die Vorgaben des GP Escher-Wyss leicht verschärft. Dieser schreibt die Unterschreitung des um 10% reduzierten Grenzwertes vor.

Die Neubauten im Perimeter müssen zudem ans Fernwärmenetz der Stadt Zürich angeschlossen werden, soweit dies zur Verfügung steht (siehe Kapitel 2.5). Damit wird eine nachhaltige Energienutzung zur Sicherung des Heizwärmebedarfs sichergestellt und den städtischen Luftreinhaltezielen Rechnung getragen.

Ökologischer Ausgleich

Im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz sollen bauliche Eingriffe durch geeignete Ausgleichsmassnahmen kompensiert werden. Der ökologische Ausgleich bezweckt die Vernetzung isolierter Biotope, die Förderung der Artenvielfalt, die naturnahe und schonende Bodennutzung und das Einbringen von Natur in den Siedlungsraum.

Neben Massnahmen an den Gebäuden (Dachbegrünung etc.) ist diesem Aspekt im Rahmen des Bauprojekts insbesondere bei der Umgebungsgestaltung Beachtung zu schenken. Das Entwicklungskonzept Zürich-West sieht für das Gestaltungsplanareal den ökologischen Ausgleich durch Ruderalflächen vor.

Meteorwasser

Das Meteorwasser muss nach den kantonalen Vorgaben zur Regenwasserentsorgung soweit als möglich zur Versickerung gebracht werden. Dachwasser von nicht begehbaren, nicht metallischen Flächen gilt als sauber und kann ohne Behandlung direkt über Sickergalerien in den Untergrund eingeleitet werden. Das Abwasser von Balkonen sowie begehbaren Terrassen und Dachflächen ist als verschmutzt zu betrachten und muss wie das Platzwasser vor der Versickerung behandelt werden (z.B. indem es durch eine Bodenschicht gereinigt wird). Der erforderliche Bodenaufbau ist den Vorgaben der VSA Richtlinie "Regenwasserentsorgung" zu entnehmen, wobei der Notüberlauf wenn immer möglich in den Vorfluter führt. Soweit zulässig, wird das Platzwasser über eine belebte Bodenschicht versickert. Dies kann, soweit technisch möglich, über Versickerungsflächen mit einem definierten Unter- und Oberbodenaufbau sicher gestellt werden. Für entsprechende Versickerungsflächen werden im Rahmen des Bauprojekts und in Abstimmung auf die Umgebungsgestaltung geeignete, ausreichend grosse Flächen ausgeschrieben.

Lärm

Im Gestaltungsplanperimeter sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nach eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) gilt in Gebieten, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Diese wird auch im GP Escher-Wyss (Art. 5) so festgelegt. Der Nachweis zur Einhaltung der entsprechenden Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen der Baubewilligung zu erbringen.

Im Rahmen des ergänzenden Gestaltungsplans Schirmhaus werden aufgrund des Lärmnachweises (siehe Kap. 2.6) weitere Bestimmungen zum Umgang mit der lärmbelasteten Situation aufgenommen. Der Anteil Wohnnutzungen an der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche wird aufgrund der erfolgten Lärmuntersuchung eingeschränkt. Es wird ein maximal zulässiger Wohnanteil von 60% für den Baubereich 1 und 85% für den Baubereich 2 festgelegt. .

Zusätzlich wird der Bereich, in welchem die Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzungen überschritten sind, im Gestaltungsplan mittels einer Signatur «Bereich mit übermässiger Lärmbelastung» bezeichnet. Darin müssen die Hauptbauten der Baubereichen 1 und 2 im Falle von Wohnnutzungen gemeinsam erstellt werden. Zudem müssen Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume in einen dreiseitig gegen die Hardstrasse, die Giessereistrasse und den Schiffbau- platz umschlossenen Aussenraum orientiert werden.

Störfallvorsorge

Der Gestaltungsplan sieht zur Störfallvorsorge spezielle Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften für den Baubereich 1 vor. Im Baubereich 1 werden Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z.B Kindergärten, Altersheime) ausgeschlossen.

Die Fluchtreppen sind im Baubereich 1 im Gebäudeinnern anzuordnen. Die Fluchtwege sind so vorzusehen, dass im Falle eines Ereignisses auf der Hardbrücke die anwesenden Personen in einen sicheren Bereich auf der strassenabgewandten Seite flüchten können. Für die Fassadengestaltung innerhalb des Baubereichs 1 dürfen nur nicht brennbare Baustoffe verwendet werden.

5 Mitwirkung

Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht sieht vor, dass die mit den Planungsaufgaben beauftragten Behörden die Bevölkerung und die nach- und nebengeordneten Planungsträger rechtzeitig anhören und dafür sorgen, dass sie in geeigneter Weise mitwirken können. Im Gestaltungsplanverfahren erfolgt die Mitwirkung der Bevölkerung und Planungsträger im Rahmen der öffentlichen Auflage. Zeitgleich wird die Bewilligungsbehörde (Kanton) unter der Federführung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) zur Stellungnahme eingeladen.

5.1 Öffentliche Auflage

Mit der Publikation im kantonalen Amtsblatt vom 8. Juni 2012 startete die 60-tägige öffentliche Auflage. Während dieser Zeit konnten die Unterlagen im Amtshaus IV eingesehen werden und die Bevölkerung konnte sich dazu äussern. Gegen den Gestaltungsplan sind keine Einwendungen eingegangen.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Zeitgleich mit dem Start der öffentlichen Auflage wurden die Unterlagen bei der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Unter der Federführung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden die kantonalen Amtsstellen eingeladen, sich zu den vorliegenden Planunterlagen zu äussern. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 30. Juli 2012 stimmte die Baudirektion dem Gestaltungsplan unter Vorbehalt zu, dass die Auflagen der Fachstelle Lärmschutz berücksichtigt werden.

Im Rahmen der nachfolgenden Überarbeitung der Gestaltungsplanunterlagen wurde durch die Buchhofer AG eine detaillierte Lärmbeurteilung durchgeführt. Bestandteil des separaten Berichts Lärmnachweis vom 25. Oktober 2012 ist die Analyse der Lärmsituation, die Berechnung des maximalen Wohnanteils und die Massnahmen zum Lärmschutz, welche in den vorliegenden Gestaltungsplan aufgenommen wurden (siehe auch Kap. 2.6 und 4.5).

Die weiteren Anträge und Hinweise der kantonalen Fachstellen sind in den vorliegenden Gestaltungsplan und den Bericht nach Art. 47 RPV eingeflossen.

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 5. Juni 2013

505.

Amt für Städtebau, Ergänztender privater Gestaltungsplan «Schirmhaus», Escher-Wyss-Gebiet, Kreis 5, Inkraftsetzung

IDG-Status: öffentlich

Mit Beschluss vom 19. Dezember 2012 (STRB 1680/2012) stimmte der Stadtrat dem ergänzenden privaten Gestaltungsplan «Schirmhaus», Escher-Wyss-Gebiet zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel ergriffen.

Die Baudirektion genehmigte den Gestaltungsplan mit Verfügung vom 14. Mai 2013 (ARE/63/2013). Somit kann der Gestaltungsplan in Kraft gesetzt werden. Die Baudirektion hat den Stadtrat zudem eingeladen, die Genehmigung öffentlich bekannt zu machen (§§ 6 lit. a und 89 PBG).

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE/63/2013 den ergänzenden privaten Gestaltungsplan «Schirmhaus», Escher-Wyss-Gebiet, dem der Stadtrat am 19. Dezember 2012 zugestimmt hat, genehmigt hat.
2. Der private ergänzende Gestaltungsplan «Schirmhaus», Escher-Wyss-Gebiet wird auf den 29. Juni 2013 in Kraft gesetzt.
3. Die Dispositiv-Ziff. 1 und 2 dieses Beschlusses sind durch das Hochbaudepartement im Städtischen Amtsblatt vom 26. Juni 2013 und im Amtsblatt des Kantons Zürich vom 28. Juni 2013 zu veröffentlichen
4. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Polizei-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe, des Schul- und Sport- sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, die Liegenschaftenverwaltung, Schutz und Rettung, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz, das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Geomatik + Vermessung, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, die Immobilien-Bewirtschaftung, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk, die Verkehrsbetriebe, den Energiebeauftragten, das Schulamt, die Sozialen Dienste und die Allreal, Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin