



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

STADTRAUM HB

ZÜRICH-AUSSERSIHL

VORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

Grundeigentümerin

Zürich, 10. November 2005

Schweizerische Bundesbahnen SBB

spezialgesetzliche Aktiengesellschaft gemäss SBBG vom 20. März 1998,
mit Sitz in Bern, Hochschulstrasse 6, 3000 Bern 65

Urs Schlegel, Leiter Immobilien

Andreas Steiger, Gesamtprojektleiter

.....

.....

Zustimmung des Gemeinderates am:

Zürich,

GRB-Nr.

Im Namen des Gemeinderates:

Die Präsidentin / Der Präsident

Die Sekretärin / Der Sekretär:

.....

.....

Von der Baudirektion

genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion

.....

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr: auf den:

Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan ,Stadtraum HB‘

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Für das Gebiet zwischen Kasernenstrasse, Lagerstrasse, Langstrasse und dem Gleisfeld gilt ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

² Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1'000.

Art. 2 Geltendes Recht

Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht (insbesondere Eisenbahngesetz) bleibt vorbehalten.

Art. 3 Empfindlichkeitsstufe

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

Art. 4 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan soll eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie umweltgerechte Umstrukturierung, Umnutzung und Entwicklung der SBB-Areale zwischen Kasernenstrasse, Lagerstrasse, Langstrasse und dem Gleisfeld ermöglichen.

² Insbesondere sollen

- die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und umweltgerechte, dichte Überbauung geschaffen werden;
- die Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsstruktur geschaffen werden;
- Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet werden;
- eine nachhaltige Lösung für die Verkehrserschliessung geschaffen werden.

Art. 5 Gestaltung

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.

Art. 6 Baubereiche

¹ Das Gebiet des Gestaltungsplanes ist in folgende drei Baubereiche gegliedert:

- I Baubereich zwischen Diagonale, Lagerstrasse und Kasernenstrasse mit den Baufeldern a, c und e.
- II Baubereich zwischen Stellwerk, Gleisfeld, Langstrasse und Lagerstrasse mit den Baufeldern g und h.
- III Baubereich zwischen Stellwerk, Diagonale und Gleisfeld mit den Baufeldern b, d, f und i (Stellwerk).

² Alle Flächen ausserhalb der Mantellinien sind öffentlicher Freiraum.

³ Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden. Vorbehalten bleiben feuerpolizeilich sowie wohn- bzw. arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.

Art. 7 Abgrenzung zum Gleisraum

Die Abgrenzung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gegenüber dem bahnbetrieblich notwendigen Gleisraum ist noch zu definieren. Massgebend für die definitive Festlegung des Gleisraums ist die langfristige Planung der Bahninfrastruktur.

Art. 8 Unterbauten

Zwischen den Baubereichen und innerhalb derselben kann unterirdisch über die Mantellinien hinaus gebaut werden, sofern die notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen und der mittlere Grundwasserstand dies zulassen. Anrechenbare Flächen sind zulässig und einem Baubereich zu belasten.

Art. 9 Oberirdische Gebäudevorsprünge

¹ Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 1.5 m über die Mantellinie hinausragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Sie haben eine lichte Höhe von mindestens 3 m ab gestaltetem Boden einzuhalten.

² Gebäudevorsprünge innerhalb der Mantellinien sind grundsätzlich unbeschränkt zulässig. Es gelten aber folgende Einschränkungen:

Baube- reich	Baufeld	Auskragung ab Erdgeschossfassade	Lichte Höhe ab gestaltetem Boden
I	e	gegenüber Lagerstrasse 3.8 m	7.5 m
II	h	Zum Gleisraum hin bis zur Grenze des Geltungsbereichs	7.5 m
III	b		
	d		
	f		
	i		

Art. 10 Nutzung und Gestaltung Baufeld i (Stellwerk)

¹ Das Baufeld i dient in erster Linie der Erweiterung des bestehenden Stellwerks und einem Rampenbauwerk für eine Velo- und Fussgängerverbindung (inkl. Liftanlage) über das Gleisfeld.

² Darüber hinaus sind nur Bauten für Sozial- und Freizeiteinrichtungen zulässig.

Art. 11 Ausnützung – Ausnutzungsfläche

¹ Die Anrechenbarkeit der Flächen richtet sich grundsätzlich nach § 255 PBG. Anrechenbar sind jedoch in allen Geschossen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume.

² Zulässig sind folgende Ausnützungsflächen:

Baubereich	I	II	III	Total
Anrechenbare Ausnützungsfläche max. in allen Geschossen [in Tausend m ²]	150.0	58.0	65.0	273
Zusätzliche Flächen für Sondernutzungen (öffentliche Bildungs-, Kultur- und Gemeinschaftseinrichtungen) [in Tausend m ²]				20

³ Weist ein Projekt eine ausserordentliche städtebauliche Qualität auf, erhöht sich die Ausnützungsfläche um 10%. Die ausserordentliche städtebauliche Qualität eines Projektes ist dann nachgewiesen, wenn das Baukollegium dem Projekt zustimmt oder ein Konkurrenzverfahren durchgeführt wird mit einer Mehrzahl von Fachjuroren und -jurorinnen im Beurteilungsgremium.

⁴ Die zusätzlichen Flächen für Sondernutzungen (öffentliche Bildungs-, Kultur- und Gemeinschaftseinrichtungen) sind auf einem oder mehreren Baufeldern realisierbar mit Nachweis einer hohen Orientierung auf den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr. Diese Flächen sind nicht auf die Ausnützungsflächen der einzelnen Baubereiche anrechenbar.

Art. 12 Übertragung von Ausnützungsfläche

¹ Übertragungen von Ausnützungsfläche sind zulässig, soweit in keinem Baubereich die höchstzulässige Ausnützungsfläche um mehr als 20% erhöht wird. Die in Art. 11 Abs. 2 festgelegte Ausnützungsfläche für den gesamten Geltungsbereich muss dabei eingehalten werden.

² Innerhalb eines Baubereichs darf Ausnützungsfläche unbeschränkt übertragen werden.

³ Im Baubereich I dürfen max. 120'000 m² der anrechenbaren Ausnützungsfläche in den Baufeldern a und c realisiert werden. Im Baubereich III dürfen max. 32'500 m² der anrechenbaren Ausnützungsfläche in den Baufeldern b, d und i realisiert werden.

Art. 13 Nutzweise

¹ Es gelten die im Plan bezeichneten minimalen Wohnanteile pro Baufeld.

² Unter der Voraussetzung der Einhaltung der Bestimmungen von Art. 31 Lärmschutzverordnung darf die zu realisierende Wohnfläche innerhalb des Gestaltungsplangebiets frei transferiert werden.

³ Bei einem Ausnützungstransfer gemäss Art. 12 gilt der Wohnanteil des Baufelds, aus dem die Ausnützung transferiert wird.

⁴ Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben ist der vorgeschriebene Wohnanteil je Baufeld bei jedem Zwischenstand einzuhalten.

⁵ Bei Bedarf sind in angemessenem Umfang Räume für Kindergärten, Horte und Kinderkrippen vorzusehen.

⁶ Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

Art. 14 Kommerzflächen

Es dürfen maximal 45'000 m² anrechenbare Nutzflächen für kommerzielle Nutzungen (Läden, Gastronomie, Freizeitnutzungen) realisiert werden, davon maximal 20'000 m² nicht in Erdgeschossen.

Art. 15 Höhen

¹ Die Gebäudehöhe beträgt in allen Baubereichen 25 m. Für Hochhäuser gilt Art. 15 Abs. 4.

² Ab der Höhe von 22 m ab gewachsenem Boden sind auf allen Seiten Gebäudeteile, ausgenommen Brandmauern, unter 60° bis an die Ebenen gemäss § 281 PBG zurück zu setzen. Über dieses Profil ragende Aufbauten dürfen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, ausgenommen Kamine, Treppenaufbauten, Liftaufbauten, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Aufbauten.

³ Abs. 2 gilt nicht bei Hochhäusern und Fassaden gegenüber dem Gleisfeld (Baufelder b, d, f und h).

⁴ In den Baufeldern a, b, e, f, g, und h sind Hochhäuser bis zu einer Gebäudehöhe von 40 m zulässig. In den übrigen Arealteilen ist dies möglich, wenn ausserordentliche städtebauliche Qualität gemäss Art. 11 Abs. 3 nachgewiesen wird.

⁵ Wenn eine ausserordentliche städtebauliche Qualität gemäss Art. 11 Abs. 3 nachgewiesen wird, kann auf den Baufeldern e, f und g im Rahmen der Bestimmungen der BZO auch höher als die Gebäudehöhe von 40 m ab gewachsenem Terrain gebaut werden.

⁶ Im Baufeld i sind Bauten nur bis zu einer Gesamthöhe von 12 m zulässig.

⁷ Baulinien und Baubegrenzungslinien führen nicht zu einer Beschränkung der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 f. PBG.

Art. 16 Geschosszahl

Die Geschosszahl ist unter Vorbehalt der Beschränkungen des PBG innerhalb der zulässigen Höhen frei.

Art. 17 Dachgestaltung

¹ Flachdächer sind 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.

² Flachdächer von kleineren technischen Aufbauten müssen nicht begrünt werden.

Art. 18 Lärmimmissionschutz

Die lärmempfindlichen Räume sind sorgfältig auszurichten bzw. anzuordnen und es sind alle baulich und gestalterisch notwendigen Massnahmen zu ergreifen, damit die Vorgaben von Art. 31 der Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.

Art. 19 Abstände

Es kommen keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.

Art. 20 Erschliessung

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist entsprechend den Festlegungen im Plan zu erschliessen.

² Im Bereich Baufeld a und c kann die Erschliessung zusätzlich über die vorhandene Zufahrt zur bestehenden Tiefgarage direkt ab Lagerstrasse erfolgen.

³ Eine diagonale Achse vom neuen Bahnhofplatz in Richtung Kanonengasse/Lagerstrasse dient zusammen mit den übrigen öffentlichen Räumen zwischen den Baufeldern dem Langsam- und Anlieferungsverkehr, der Vorfahrt zu einzelnen Gebäuden und der Taxi-Zufahrt.

⁴ Die Erschliessung (inkl. Langsam- und Anlieferungsverkehr sowie Taxi) aller Bauten innerhalb der Baufelder ist in jedem Zeitpunkt sicherzustellen.

⁵ Für die im kommunalen Richtplan vom 1. Oktober 2003 festgesetzte Fuss- und Fahrradverbindung (Passerelle) über die SBB-Gleise ist im Bereich zwischen Baufeld f und Baufeld i für die Einmündung (Brückenkopf, Zugänge) der notwendige Platz gemäss Gestaltungsplan Stadtraum HB rechtlich zu sichern.

⁶ Im Baubereich II und Baufeld f ist ein Fussweg mit Breite 3 m entlang des Gleisraums (vgl. Art. 7) zu realisieren. Entlang des Perrons (Baufelder b und d) muss der Fussweg (inkl. Perron) eine Breite von 5 m aufweisen. Diese Breite kann aufgrund bahnbetrieblicher Bedürfnisse noch vergrössert werden.

Art. 21 Baulinien

Die heute bestehenden Baulinien entlang der Lager- und Langstrasse sind in Revision und während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes suspendiert. Es sind die projektierten Baulinien zu berücksichtigen.

Art. 22 Parkierung

¹ Soweit dieser Gestaltungsplan keine anderen Regelungen trifft, gilt die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Zürich vom 11. Dezember 1996.

² Die Anzahl Abstellplätze bestimmt sich nach den folgenden Ansätzen und Anteilen am Normalbedarf:

Nutzweise	Normalbedarf [m ² Geschossfläche / PP]	Reduktionsfaktoren				Anteil für BesucherInnen sowie Kundschaft (bezogen auf die beantragte Anzahl Abstellplätze)
		Baufelder a, b, c, d, e, f, g und i		Baufeld h		
		minimal	maximal	minimal	maximal	
Kommerz (Läden / Gastronomie / Freizeit)	140	25%	30%	40%	45%	75%
Dienstleistung (Büro / Labor / Praxen)	170	25%	30%	40%	45%	25% - 50%
mit starkem Publikumsverkehr						50%
Wohnen	100	25%	45%	40%	65%	10%
Sondernutzungen (gemäss Art. 11 Abs. 4)	750	25%	30%	40%	45%	50%
Übrige Nutzungen (alle oben nicht erwähnten Nutzungen)	gemäss Art. 4 Abs. 2 PPV	25%	30%	40%	45%	gemäss Art. 6 Abs. 2 PPV

Es sind keine Abweichungen gemäss Art. 8 Abs. 2 der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Zürich für die Wohnnutzung möglich.

³ Die für den Bahnbetrieb und den Betrieb des Hauptbahnhofs notwendigen Abstellplätze liegen teilweise im Gestaltungsplangebiet, sind aber in einem separaten Baubewilligungsverfahren gemäss Eisenbahngesetz bzw. Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Zürich zu bewilligen.

⁴ Sollten im umliegenden Strassenraum öffentliche Abstellplätze aufgehoben werden, so können diese innerhalb des Gestaltungsplanperimeters bis zu einer Anzahl von 120 ersetzt werden.

⁵ Die Nutzung von Abstellplätzen für BewohnerInnen und Beschäftigte durch BesucherInnen sowie Kundschaft ist durch bauliche Vorkehrungen zu verhindern.

⁶ Die Parkierung hat überwiegend unterirdisch zu erfolgen. Gemeinsame Parkieranlagen für mehrere Baufelder sind zulässig. Innerhalb der Abstellplätze für BesucherInnen sowie Kundschaft in solchen Parkieranlagen sind die Abstellplätze verschiedener Nutzungsarten voneinander baulich oder betrieblich zu trennen. Eine ausreichende Zahl an oberirdischen Abstellplätzen für Anlieferung, Taxi und Mobilitätsbehinderte ist bereitzustellen.

⁷ Abstellplätze für BesucherInnen sowie Kundschaft sind zu bewirtschaften, wenn sie in einer gemeinsamen Parkieranlage für mehrere Baufelder angeordnet sind (Gebühr ab der ersten Minute). Keiner Bewirtschaftungspflicht unterliegen Abstellplätze für BesucherInnen von Wohnnutzungen. Öffentliche Abstellplätze im Sinne von Abs. 4 sind zu bewirtschaften (Gebühr ab der ersten Minute).

⁸ Für Neu- und Umnutzungen von Nutzflächen gemäss Art. 11 sind an geeigneter Lage Abstellmöglichkeiten für Zweiräder zu erstellen. Anlage und Anzahl richten sich nach den Richtlinien der Bausektion vom 27. Februar 1996 sowie den Empfehlungen des zugehörigen Merkblattes.

⁹ Für öffentliche, bahnorientierte Fahrradabstellplätze ist an geeigneten Lagen (Bereiche Postbrücke – Bahnhofplatz) mit guter Anbindung an den Strassenraum und Bahnanlagen entsprechender Raum bereit zu stellen.

Art. 23 Freiflächen

¹ Der öffentliche Freiraum gemäss Art 6 Abs. 3 ist als Platzabfolge mit hoher Aufenthaltsqualität und Identität stiftender Gestaltung bzw. als Erschliessungsgassen auszubilden. Der Anlieferungsverkehr und die Vorfahrt zu den einzelnen Gebäuden haben sich diesem Ziel unterzuordnen.

² In den Baufeldern c, f und h gilt eine Freiflächenziffer von 10%.

³ Bei der Pflanzung von Bäumen muss eine angemessene Baumgrube bzw. bei Unterbauten eine ausreichende Überdeckung zur Verfügung gestellt werden.

Art. 24 Ökologischer Ausgleich

Bauten, Anlagen, bauliche Veränderungen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren.

Art. 25 Meteorwasser

Das im Gestaltungsplangebiet anfallende unverschmutzte Meteorwasser ist nach Möglichkeit und falls dies die Baugrundsituation zulässt, in Anwendung von Art. 7 Gewässerschutzgesetz und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplanes (GEP) in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen.

Art. 26 Energie

¹ Der Heizenergiebedarf für Neubauten darf die um 10% reduzierten Werte gemäss den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion (Ausgabe 2002) nicht überschreiten.

² Für Raumheizung und Warmwasser ist Fernwärme zu verwenden, wenn

- der Energiebedarf nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird
- der Anteil erneuerbarer Energien oder Abwärme in der Fernwärme mindestens so hoch ist, dass damit alleine die Anforderung von §10 a des kantonalen Energiegesetzes erfüllt werden könnte (entsprechend der zurzeit geltenden Vorschrift also 20%).

Art. 27 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion bzw. den Regierungsrat in Kraft.



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

STADTRAUM HB

ZÜRICH-AUSSERSIHL

PLAN M. 1:1'000

Grundeigentümerin: Zürich, 10. November 2005

Schweizerische Bundesbahnen SBB
spezialgesetzliche Aktiengesellschaft gemäss SBBG vom 20. März 1998,
mit Sitz in Bern, Hochschulstrasse 6, 3000 Bern 65

Urs Schlegel, Leiter Immobilien Andreas Steiger, Gesamtprojektleiter

Zustimmung des Gemeinderates am: Zürich,

GRB-Nr.
Im Namen des Gemeinderates:
Die Präsidentin / Der Präsident Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion
genehmigt am: BDV Nr.
Für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr: auf den:

- Geltungsbereich
- Mantellinie
- . - Verkehrsbaulinie projektiert
- - - Arkadenmantellinie
(Bereich bis Mantellinie min. lichte Höhe 7.50 m)
- Baubereichsgrenze
- Bestehende Gebäude
- ↔ Erschliessungsstrasse, Lage schematisch
- ⊙ Anschlusspunkt Passerelle
- ← - - - Durchgehende Zugänglichkeit sichern
- ▼▲ Zu- und Wegfahrt / Anlieferung
- ▽△ Zu- und Wegfahrt eingeschränkt
- △ Fuss- und Radwegverbindung
- ⊛ Freiraum / Platz

- Ⓜ Baubereich
- 40 % min. Wohnanteil
- max. 40m max. Gebäudehöhe (vgl. Art. 15 der Vorschriften)
- Ⓜ-1 Baufeldbezeichnung

Die Lage der Mantellinie ist massgebend.
Baufeldkoordinaten sind im Erläuterungsbericht aufgelistet.

Plan Mst. 0 10 20 30 40 50 m

