

Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich

vom

22.10.2003

2003/375

Weisung 166

1573. Sonderbauvorschriften für das Maag-Areal Plus mit Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ausgangslage

Das Planungsgebiet Maag-Areal Plus liegt nordwestlich der S-Bahn-Station Hardbrücke zwischen der Hard-/Pfingstweidstrasse und den Gleisanlagen der SBB.

Es umfasst einen Bereich von rund 11 ha. Eingeschlossen sind die Liegenschaften der Firmen Maag Holding AG, Welti Furrer Immobilien AG, Coop Immobilien AG, zwei kleine Parzellen von weiteren Privaten und Liegenschaften der Stadt Zürich. Der Bereich war Jahrzehnte der Industriezone zugewiesen (BO 1963/BZO 1992) und wurde entsprechend genutzt.

Die wirtschaftlichen Veränderungen im Industriesektor führten dazu, dass ein grosser Teil des Areals nicht mehr für industrielle Zwecke benötigt wird. Mit der Bau- und Zonenordnung der kantonalen Baudirektion (BD-BZO 1995) wurde dieser Bereich einer Zentrumszone Z7 zugewiesen. In der Zwischenzeit wird ein wesentlicher Bereich des Areals durch verschiedene Dienstleistungsfirmen genutzt.

Ende der 90er Jahre wurde für Zürich West ein kooperatives Planungsverfahren durchgeführt. Mit einbezogen wurden dabei auch GrundeigentümerInnen mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Als wesentliche Resultate für die weitere Planung wurden u. a. folgende Eckdaten formuliert: Es ist eine Nutzungsdurchmischung anzustreben, die Dichte kann/soll je nach Lage zwischen 200 Prozent und 300 Prozent liegen, der Wohnanteil soll sich zwischen 20 Prozent und 30 Prozent bewegen.

Aufgrund dieser Situation haben sich die grösseren privaten GrundeigentümerInnen im Gebiet des Maag-Areals zu einer Planungsgemeinschaft zusammengefunden und 1999 unter der Federführung der Maag Holding AG sechs Architekten-/Planerteams für Überbauungsstudien eingeladen. Nach einer Überarbeitungsrunde wurde im Oktober 2000 das Projekt des Teams Diener & Diener/M. & E. Boesch zur Weiterbearbeitung bestimmt.

Ziele

Ein Hauptziel der Umstrukturierung ist eine intensive, urbane Mischnutzung des Areals mit Schwerpunkt Dienstleistungsnutzung (Nähe S-Bahn-Station) und neben Service-/Infrastrukturnutzungen auch Wohnnutzungen. Man geht derzeit von folgendem Nutzungsmix aus: Wohnen 27 Prozent, Büros, Praxen, Gewerbe, Dienstleistungen 65 Prozent, Verkauf, Gastronomie, Hotel und Freizeit 8 Prozent. Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Schaffung eines Ortes mit hoher städtebaulicher Qualität und eines Identität stiftenden Ortes im ehemaligen Industriegebiet Zürich West.

Städtebauliches Konzept

Bebauungskonzept

Das eigentliche Maag-Areal ist entscheidend geprägt durch den Verlauf des Industriegleises. Es hat zu seinem spezifischen und einzigartigen Charakter beigetragen: Auf beiden Seiten des schräg von der Hardstrasse gegen Westen verlaufenden Gleises ist je ein Konglomerat von zusammengebauten Baukörpern entstanden, deren ganz unterschiedliche Geometrien, welche direkt mit dem Gleisverlauf zusammenhängen, dichte, spannende Raumabfolgen

erzeugen. Dieses Ensemble erfährt durch die Erhaltung von zwei Bauten und die geplante bauliche Weiterentwicklung eine räumliche Verstärkung. Die neuen Gebäude übernehmen die in der bestehenden Bebauung bereits angelegte Traufhöhe von etwa 22 bis 25 m. An der Hardstrasse werden die neuen Gebäude von der Hardbrücke zurückgenommen. Damit soll bewirkt werden, dass mit einer allenfalls neuen Eingangshalle in den S-Bahn-Station eine aufgewertete Eingangsfront realisiert werden kann.

In der Mitte des Areals liegt der grosse Hof (Teilgebiet 9). Die Randbebauung (Teilgebiete 3 und 4) öffnet sich gegen Süden hin und dient vor allem der Wohnnutzung. Der Hof soll als lebendige, gestaltete Grünfläche hergerichtet werden. Er ist rund 7300 m² gross. Durch verschiedene, grosse Durchgänge entsteht eine Verbindung zu den angrenzenden Teilgebieten.

Im südwestlichen Bereich (Teilgebiet 7) spannen neue Baukörper den Raum zwischen der Hofbebauung und den Familiengärten auf.

Die beiden Büro-/Lagergebäude im Teilgebiet 6 lassen eine Umstrukturierung zu oder können durch eine Bebauung analog derjenigen im Teilgebiet 7 neu bebaut werden. Eine Gebäudehöhe von 25 m ist die Regel, einige wenige höhere Gebäude mit kompakter Grundfläche können über diesen Horizont hinausragen.

Entlang der Pflingstweidstrasse soll das Areal durch Einzelbauten bebaut werden, damit wird eine gewisse Transparenz von der Pflingstweidstrasse her erreicht. Dabei ist auch die skulpturale Fassung der einzelnen Baukörper wichtig, sie wird mittels mehrgeschossigem, durchgehendem Sockel und Auskragungen auf mehreren Seiten erreicht.

Freiraumkonzept

Der Freiraum des eigentlichen Maag-Areals (Teilgebiete 1 und 2) ist fließend mit dem Bahnhofplatz verbunden, als eine Abfolge von strassen- und platzähnlichen Räumen. Der Bereich weist - wenn auch weniger dicht - einen altstadtähnlichen Charakter auf. Die asphaltierten Flächen werden soweit möglich belassen und wo nötig ergänzt. Bestehende industrielle Spuren (Gleise, Drehscheiben) werden zu Belagsintarsien. Die nötige Verkehrszonierung und die Ausscheidung von Fahrspuren erfolgten mit Pollern.

Der Charakter des "Tuggenerhofes" wird von Grünelementen bestimmt. Der leicht modellierte, bis an die Gebäudefassaden reichende Wiesenteppich bildet den Grundbelag. Vorgesehen ist ein lockerer Baumbestand mit lichtdurchlässigen Baumarten. Die Wege sind eingebettet in die Grüngestaltung und wirken nicht trennend.

Der Bereich entlang der Pflingstweidstrasse ist räumlich gesehen eine Erweiterung des Verkehrsraums, in welchen Einzelbauten gesetzt sind. Die vorgesehenen feinen Abgrenzungen zwischen Areal und Strassenraum sollen mittels einer Oberflächengestaltung mit einer Strukturierung der Hartfläche und räumlich wie akustisch durch präzise gesetzte Wasserbecken vorgenommen werden.

Der westliche Aussenraum soll mit Bäumen durchwirkt werden. Die Bäume stehen in Bauminseln und bilden eigentliche Baumsträusse, welche unregelmässig angeordnet werden. Dieser Bereich verbindet sich so mit dem angrenzenden grossen Areal der Erholungszone (Familiengärten).

Verkehrskonzept

Eine minimale, aber ausreichende Erschliessung mit kurzen Wegen soll die interne Verkehrserschliessung prägen. Sie erfolgt über zwei ringförmige Fahrbahnen, von welchen die Zufahrten zu den einzelnen unterirdischen Parkgaragen abzweigen. Diese Fahrbahnen sind über die (neue) Turbinenstrasse als Haupterschliessungspunkt an die

Pfingstweidstrasse angeschlossen.

Durch die im Bebauungskonzept vorgegebene grosse Durchlässigkeit auf Erdgeschossenebene entsteht ein dichtes Netz von Fusswegverbindungen auf dem Areal.

Nutzungskonzept

Die Verteilung der verschiedenen Nutzungen erfolgt auf die Teilgebiete schwerpunktmässig, wobei sich die Wohnnutzung vor allem um den Tuggenerhof und in den Teilgebieten 6 und 7 gegen die Familiengärten hin konzentriert. Büro- und Dienstleistungsbauten sind schwergewichtig im eigentlichen Maag-Areal (Teilgebiete 1 und 2) und an der Pfingstweidstrasse (Teilgebiet 8) angesiedelt. Erdgeschossnutzungen wie Läden und Restaurants dürften sich mehrheitlich in der näheren Umgebung des Bahnhofs Hardbrücke und der Hardstrasse ansiedeln. Im übrigen Areal kommt solchen Nutzungen die Aufgabe zu, Wege durch das Areal, beispielsweise zum Technopark hin, attraktiv zu machen und zu strukturieren.

Die wichtigsten Regelungen

Richtlinien (Art. 4)

Soweit in den Vorschriften nichts anderes bestimmt wird, gelten (auch) die in den Richtlinien getroffenen Festlegungen. Davon darf aus wichtigen Gründen und sofern zumindest eine gleichwertige Lösung erzielt wird, abgewichen werden. Diese zugestandene Flexibilität ist insofern wichtig, da man davon ausgehen kann, dass gewisse Bereiche erst in relativ ferner Zukunft bebaut werden und sich architektonische wie städtebauliche Ansichten bis dann auch wandeln können. Mit den Richtlinien wird der Qualitätsmassstab für die Realisierung der Bauten und Freiräume definiert. Damit wird auch eine wichtige Grundlage für die Beurteilung der architektonischen und städtebaulichen Qualität der Bauvorhaben geschaffen.

Wohnanteil (Art. 6)

Es ist mindestens der in Art. 8 (Grundmasse) festgelegte Wohnanteil zu erbringen. Dabei kann die Wohnfläche innerhalb eines Gebäudes oder im gesamten Bereich der Sonderbauvorschriften verlegt werden. Dabei ist zu beachten, dass der Wohnanteil in allen Teilgebieten, für die ein Wohnanteil vorgeschrieben ist, in jedem Fall mindestens noch 25 Prozent betragen muss. Von dieser Verpflichtung ausgenommen ist das Teilgebiet 8 mit einem Wohnanteil von insgesamt 19 Prozent. Aufgrund der lärmässig schwierigen Situation und des niedrigen Wohnanteiles kann im Teilgebiet 8 der Wohnanteil zudem auch zeitlich aufgeschoben werden, bis die Hälfte der in diesem Teilgebiet zulässigen Ausnützung realisiert ist.

Grundmasse (Art. 8)

In Art. 8 werden die quantitativen Eckdaten wie Ausnützung, Wohnanteil, Freifläche und Gebäudehöhe usw. geregelt. Um im Teilgebiet 1 ein städtebaulich weit wirkendes Hochhaus überhaupt zu ermöglichen, wird die Ausnutzungsmöglichkeit für ein Hochhaus über 60 m bis auf maximal 420 Prozent erhöht. Der Bereich liegt im Hochhausgebiet I, wo Hochhäuser von 80 m zulässig sind. Im Rahmen von Sonderbauvorschriften kann dieses Mass überschritten werden.

Freiräume, Freiflächenziffer (Art. 10)

Bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten und Nutzungsänderungen ist die in Art. 8 festgelegte Freiflächenziffer zu verwirklichen. Das Teilgebiet 9 dient als öffentlich zugänglicher Freiraum, der nicht mit Bauten überstellt werden darf. Ein Drittel der Fläche darf ausserdem auch unterirdisch nicht überbaut werden.

Gestaltung (Art. 15)

Der städtebauliche wie architektonische Massstab wird hoch angesetzt. Bauten, Anlagen und Umschwung sind deshalb für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und

landschaftlichen Umgebung wie auch in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

Um dies beurteilen zu können, bilden u.a. die Richtlinien nach Art. 4 eine wichtige Grundlage.

Parkierung und Fahrtenmodell (Art. 22 und 23)

Die Anzahl der Abstellplätze bestimmt sich nach der städtischen Parkplatzverordnung (PPV). Infolge guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel wird der maximale Anteil an Parkplätzen für das Gebiet C auf 55 Prozent und für das Gebiet D auf 75 Prozent reduziert. Zum Zwecke der Mehrfachnutzung kann von der nutzungsbestimmten Zuordnung der Abstellplätze nach PPV abgewichen werden, sofern mit einem Fahrtenmodell die Fahrtenzahl begrenzt wird. Die Zahl der maximal zulässigen Fahrten im gesamten Planungsareal beträgt im Jahresdurchschnitt max. 5000 Fahrten pro Tag (bzw. 1 825 000 Fahrten pro Jahr). Die Fahrtenlimiten werden pro Teilgebiet festgelegt. Wird die jährliche Fahrtenlimite für ein Teilgebiet bzw. das ganze Areal überschritten, haben die GrundeigentümerInnen und NutzerInnen ausreichende Massnahmen zur Einhaltung der Fahrtenzahl zu treffen. Wird die Fahrtenzahl dreimal hintereinander überschritten, oder zeichnet sich ab, dass sie nicht befriedigend plafoniert werden kann, hat die Baubehörde geeignete Massnahmen anzuordnen; sie kann dabei insbesondere eine nutzungsbestimmte Zuordnung der Abstellplätze gemäss PPV und Berechnungsweise nach Art. 22 anordnen.

Antritt der Sonderbauvorschriften (Art. 28)

Sobald in den Teilgebieten 1 bis 5 oder 8 mit der Ausführung eines gestützt auf diese Sonderbauvorschriften bewilligten Bauvorhabens begonnen wird, werden für diese Teilgebiete die Sonderbauvorschriften verbindlich. In den Teilgebieten 6 und 7 gelangen sie dann zur Anwendung, wenn in diesen Teilgebieten eine Bautätigkeit gestützt auf die Sonderbauvorschriften einsetzt.

Übergangsbestimmungen für bestehende Gebäude (Art. 29)

Soweit die Überbauung gemäss Sonderbauvorschriften dadurch nicht nachteilig beeinflusst wird, dürfen bestehende Gebäude um- und ausgebaut sowie anderen Nutzungen zugeführt werden.

Für Bauten, die bestehen bleiben, können in begründeten Fällen Abweichungen von den Anforderungen der Wärmedämmung und bezüglich der Energieversorgung getroffen werden. Es ist vorgesehen, mindestens zwei Gebäude dauernd zu erhalten.

Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung

Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) werden die Ziele der Planung sowie in Kürze planungsrechtliche Belange dargestellt. Die mit den Sonderbauvorschriften anvisierten Ziele stimmen mit den übergeordneten Zielen der Richtplanung überein.

Öffentliche Auflage und Vorprüfung durch den Kanton

Vom 22. November 2002 bis 3. Februar 2003 wurde ein Mitwirkungsverfahren im Sinne von § 7 PBG durchgeführt. Gleichzeitig wurde der Umweltverträglichkeitsbericht öffentlich aufgelegt. Es wurden rund 110 Einwendungsschreiben eingereicht. Im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen werden die Gründe der Nichtberücksichtigung dargelegt.

Bericht und Antrag der Umweltschutzfachstelle wurden berücksichtigt.

Die im Rahmen der Vorprüfung durch den Kanton angeregten Änderungsvorschläge wurden aufgenommen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Die Sonderbauvorschriften für das Maag-Areal Plus, bestehend aus Vorschriften, Plan und Richtlinien, werden festgesetzt.
2. Dem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen wird zugestimmt.
3. Vom Bericht und Antrag der Umweltschutzfachstelle wird als Grundlage für die Umweltverträglichkeitsprüfung Kenntnis genommen.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Sonderbauvorschriften in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im "Städtischen Amtsblatt" und im "Amtsblatt des Kantons Zürich" sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Vorsteherin des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

der Stadtpräsident

Dr. Elmar Ledergerber

der Stadtschreiber

Dr. Martin Brunner



Sonderbauvorschriften für das Gebiet Maag-Areal Plus

Gemeinderatsbeschluss vom

Die Stadt Zürich erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, insbesondere dessen §§ 79 ff., die nachstehenden Sonderbauvorschriften für das Gebiet Maag-Areal Plus. Vorgehendes eidgenössisches und kantonales Recht bleibt vorbehalten.

1. GRUNDLAGEN

Art. 1 Zweck

¹ Die Sonderbauvorschriften bezwecken, die Voraussetzungen für eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie umweltgerechte Umstrukturierung und Umnutzung des Maag-Areales Plus zu schaffen.

² Insbesondere sollen

- die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete und umweltgerechte dichte Überbauung geschaffen werden;
- die Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsstruktur geschaffen werden;
- Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet werden;
- die Durchlässigkeit des Gebietes mit einem dichten Netz von Fuss- und Radwegen sichergestellt werden.

Art. 2 Bestandteile

Die Sonderbauvorschriften setzen sich aus den nachstehenden Bestimmungen, dem Anhang mit den Richtlinien und dem Plan im Massstab 1: 1000 zusammen.

Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit und solange die Sonderbauvorschriften zur Anwendung gelangen, ist die allgemeine Bau- und Zonenordnung nicht anwendbar.

Art. 4 Richtlinien

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dienen folgende, im Anhang wiedergegebenen Festlegungen als Richtlinien für das Bauen nach den Sonderbauvorschriften:

1. Bebauungskonzept
2. Freiraumkonzept
3. Verkehrskonzept
4. Nutzungskonzept

² Von den Richtlinien gemäss Anhang darf vorbehältlich der Bestimmungen der Sonderbauvorschriften aus wichtigen Gründen abgewichen werden. Die baurechtliche Bewilligung solcher Abweichungen setzt voraus, dass insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt und dies in geeigneter Weise sichergestellt wird.

2. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 5 Nutzweisen

¹ Im ganzen Planungsgebiet sind Wohnungen und höchstens mässig störende Nutzungen gestattet.

² Unzulässig sind Nutzungen wie Fachmärkte, Einkaufszentren usw., bei denen ein grosses motorisiertes Individualverkehrsaufkommen erfahrungsgemäss nicht verhindert werden kann.

Art. 6 Wohnanteil

¹ Von der für die Ausnützung anrechenbaren Geschossfläche ist mindestens der in Art. 8 festgelegte Anteil als Wohnfläche zu realisieren.

² Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und des Geltungsbereiches der Sonderbauvorschriften verlegt werden, solange der Wohnanteil in den mit Wohnanteilen belegten Teilgebieten mindestens 25% beträgt. Diese Einschränkung gilt nicht für das Teilgebiet 8.

³ Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.

⁴ Im Teilgebiet 8 darf die Realisierung des Wohnanteils aufgeschoben werden, bis die Hälfte der in diesem Teilgebiet insgesamt zulässigen Ausnützung konsumiert ist. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass die entsprechenden Wohnflächen sinnvoll auf einem bestimmten, ins Baubewilligungsverfahren einbezogenen Grundstück realisiert werden können. Die Verpflichtung, dass auf diesem Bauten nur erstellt, umgenutzt oder wesentlich geändert werden dürfen, wenn gleichzeitig der erforderliche Wohnanteil realisiert wird, ist im Grundbuch durch Anmerkung einer entsprechenden öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung zu sichern.

Art. 7 Empfindlichkeitsstufen und Lärmschutz

¹ Dem Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet.

² Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Erleichterungen gemäss Art. 31 Abs. 2 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung sind ausgeschlossen.

Art. 8 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Teilgebiet (Nr.)	1	2	3	4	5	6	7	8
Ausnützung max. (%)	360	290	550	550	260	260	230	270
Vollgeschosse max.	7	7	7	7	7	7	7	7
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1	1	1	1	1
anrechenbares Dachgeschoss	0	0	0	0	0	0	0	0
Wohnanteil min. (%)	0	0	80	50	0	40	40	19
Freiflächenziffer min. (%)	25	25	10	15	35	35	45	30
Grundgrenzabstand min. (m)	5	5	5	5	5	5	5	5
Gesamthöhe max. (m.ü.M.)	530	456	434	434	429	484	456	429

² Im Teilgebiet 1 darf die Ausnützung bei der Erstellung eines die Gesamthöhe von 60 m übersteigenden Hochhauses entsprechend der über dieser Höhe liegenden anrechenbaren Geschossfläche bis zu einer Ausnützung von max. 420% erhöht werden. Die Mehrausnützung darf nicht verlegt werden.

³ Im Teilgebiet 1 sind Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel nur für eine statisch erforderliche Fundation eines Hochhauses zugelassen. Die tiefste Fundationskote liegt bei 395.70m ü.M.

⁴ In den Teilgebieten 2-10 sind keine zusätzlichen Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel zugelassen. Das AWEL kann neue derartige Einbauten gestatten, wenn gleichzeitig zumindest in

gleichem Volumen bestehende Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel beseitigt werden und dies zu einer Verbesserung der Grundwassersituation führt.

⁵ In den Teilgebieten 6 und 7 ist mindestens ein Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Fläche von unterirdischen Bauten freizuhalten.

⁶ Das Teilgebiet 9 dient als öffentlich zugänglicher Freiraum, der nicht mit Bauten überstellt werden darf. Zwei Drittel der Fläche dürfen zum Zwecke der Parkierung unterkellert werden.

⁷ Das Teilgebiet 10 dient als Mischfläche einerseits als Freiraum und andererseits zur Erschliessung für den Fuss- und Fahrverkehr sowie den schienengebundenen Güterverkehr gemäss Art. 21. Oberirdische Bauten (mit Ausnahme von Sicherheitsvorkehrungen) sind nicht zulässig.

Art. 9 Ausnutzungsübertragung

¹ Ausnutzungsübertragungen sind zulässig, soweit in keinem Teilgebiet die höchstzulässige Ausnutzung um mehr als 1/8 erhöht wird.

² Vorgeschriebene Mindestwohnflächen dürfen nicht vermindert werden.

Art. 10 Freiräume, Freiflächenziffer

¹ Bei Neubauvorhaben sowie bei wesentlichen Umbauten und Nutzungsänderungen ist die in Art. 8 festgelegte Freiflächenziffer zu verwirklichen.

² Die Freifläche darf innerhalb des Teilgebietes vollumfänglich und innerhalb der Teilgebiete 1-8 im Umfang von maximal 1/5 in ein benachbartes Teilgebiet verlegt werden.

³ Der Freiraum gemäss Teilgebiet 9 darf nicht verlegt werden; er ist spätestens und entsprechend der Überbauung bzw. Umnutzung der angrenzenden Teilgebiete als Parkanlage auszugestalten. Mit dem ersten wesentlichen Bauvorhaben in einem angrenzenden Teilgebiet ist der Baubehörde ein Gesamtkonzept für die Parkanlage einzureichen. Die Baubehörde legt die zu realisierenden Flächen mit der Bewilligung angrenzender Bauvorhaben fest.

Art. 11 Höhenbestimmungen, Hochhäuser

¹ Gebäude und Gebäudeteile (ausgenommen Kamine, Treppen- und Liftaufbauten) dürfen unter Vorbehalt von Abs. 2 die in Art. 8 festgelegten Koten nicht überragen.

² Hochhäuser sind unter den Voraussetzungen von § 284 f. PBG sowie im Rahmen der in Art. 8 festgelegten Koten bzw. im Teilgebiet 1 in unbeschränkter Höhe zulässig. Die Vollgeschosszahl gemäss Art. 8 darf überschritten werden.

³ Baulinien und Baubegrenzungslinien führen nicht zu einer Beschränkung der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 f. PBG.

Art. 12 Abstände

¹ Gegenüber Nachbargrundstücken sind die in Art. 8 festgelegten Grenzabstände einzuhalten.

² Es kommen keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.

³ Oberirdische und unterirdische Gebäude dürfen an die Grenze von Strassen, Plätzen und Wegen gestellt werden, soweit der Gebäudeabstand gewahrt ist.

⁴ Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen durch Baulinien oder Baubegrenzungslinien sowie Abstandserhöhungen gestützt auf § 284 f. PBG.

Art. 13 Baubegrenzungslinien

¹ Die im Plan festgelegten Baubegrenzungslinien dürfen oberirdisch nicht mit Gebäuden oder Gebäudeteilen überstellt werden. Davon ausgenommen sind Vordächer und Dachvorsprünge bis maximal 1.5m.

² Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Baubegrenzungslinien gestellt werden. Vorbehalten bleiben feuerpolizeilich sowie wohn- bzw. arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.

³ Im Innern des Planungsgebietes dürfen Baubegrenzungslinien zum Zwecke unterirdischer Erschliessungen und Parkierungsanlagen unterbaut werden.

⁴ Im Teilgebiet 1 dürfen die Baubegrenzungslinien unterirdisch überstellt werden, im Bereich der Hardstrasse jedoch nur, soweit dies im Rahmen einer Neugestaltung des Bahnhofs Hardbrücke samt Vorgelände möglich und zweckmässig ist.

Art. 14 Geschlossene Überbauung

¹ Das Zusammenbauen ist erlaubt.

² Der Grenzbau ist zulässig:

- a) seitlich innerhalb einer Bautiefe von 20 m ab Baulinie, Baubegrenzungslinie oder Strassen-, Platz- oder Weggrenze;
- b) im Ausmass, in welchem an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann;
- c) mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung.

Art. 15 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

² Für die Gestaltung der nicht mit Gebäuden überstellten Flächen ist das Freiraumkonzept gemäss Anhang zu beachten.

Art. 16 Dachgestaltung

¹ Es sind nur Flachdächer erlaubt.

² Dachgeschosse sind nicht gestattet.

³ Es sind nur kleinere technisch bedingte Dachaufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1,2 m erlaubt.

⁴ Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen, wenn dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von technischen Aufbauten.

Art. 17 Ökologischer Ausgleich

Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung anzuordnen.

Art. 18 Sicherheit

Bei der Anlegung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume und Flächen, insbesondere der Parkanlage, Parkierungsanlagen sowie der Strassen, Plätze und Wege, ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

3. VERKEHRERSCHLIESSUNG UND ANSCHLUSSGLEIS

Art. 19 Strassen

¹ Der gesamte Geltungsbereich ist entsprechend den Festlegungen im Plan sowie dem Verkehrskonzept gemäss Anhang auf Kosten der Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen zu erschliessen.

² Für die Anlieferung sind entlang der Pfingstweidstrasse als Rechtsabbieger höchstens zwei Anschlüsse (Ein- oder Ausfahrt) östlich des Gebietsanschlusses gestattet. Diese können zeitlichen Einschränkungen unterworfen werden.

³ Eine Zufahrt von der Hardstrasse ist nur als Taxi- und Besuchervorfahrt sowie als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge erlaubt. Bis die Erschliessung von der Hauptzufahrt ab Pfingstweidstrasse realisiert ist, darf sie als allgemeine Zufahrt benützt werden, aber höchstens bis sich Änderungen an der öffentlichen Nutzung der Hardstrasse ergeben, die eine Schliessung für diesen Zweck erfordern (neues Gestaltungs- oder Verkehrskonzept).

⁴ Die Erschliessung über die neue Turbinenstrasse ist spätestens auf den Zeitpunkt zu erstellen, in dem zusätzlich 90'000m² anrechenbare Geschossfläche gestützt auf die Sonderbauvorschriften erstellt sind (Stichtag 1. Januar 2004).

⁵ Der Stadt ist ein unentgeltliches Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu gewähren.

⁶ Die Anlieferung darf die für die Öffentlichkeit nutzbaren Strassen und Wege nicht sicherheitsmässig beeinträchtigen.

Art. 20 Fuss- und Radwege

Der gesamte Geltungsbereich ist für den Fuss- und Veloverkehr durchlässig auszugestalten und zumindest entsprechend dem kommunalen Verkehrsplan mit Fuss- und Radwegen zu erschliessen.

Art. 21 Anschlussgleis

¹ Das hauptsächlich im Teilgebiet 10 liegende Anschlussgleis muss solange in funktionsfähigem Zustand und unter Beachtung der technischen Randbedingungen gemäss der Richtlinie Anschlussgleise SBB erhalten bleiben, als es für die schienenseitige Erschliessung von Betrieben innerhalb oder ausserhalb des Planungsgebietes gebraucht wird.

² Zumindest für die Dauer der Benützung ist eine Funktionstrennung zwischen Anschlussgleis und den übrigen Flächen, insbesondere der vorgesehenen Mischfläche, zu gewährleisten. Der Baubehörde ist rechtzeitig ein entsprechendes Sicherheitskonzept vorzulegen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Baugesuch für Vorhaben in den Teilgebieten 1, 2, 3 und 8.

4. PARKIERUNG

Art. 22 Grundsatz

¹ Die Anzahl der Abstellplätze bestimmt sich nach der städtischen Parkplatzverordnung vom 11. Dezember 1996. In Abweichung dazu wird festgelegt, dass für das Gebiet C ein maximaler Anteil von 55% des Normalbedarfs und im Gebiet D ein solcher von 75% gilt.

² Zusätzlich dürfen maximal 200 im Bereich der Hardstrasse bestehende öffentliche Abstellplätze nach deren Aufhebung in einer öffentlich zugänglichen Parkierungsanlage im Planungsgebiet ersetzt werden.

³ Soweit sie nicht für Wohnnutzungen reserviert sind, sind sämtliche Abstellplätze zu bewirtschaften (Gebührenpflicht ab der ersten Minute).

⁴ Die Aufhebung von Abstellplätzen, die nicht Abs. 1 und 3 entsprechen, kann jederzeit angeordnet werden.

⁵ Für Velos sind sichere und gut zugängliche Abstellplätze in Eingangsnähe anzubieten. Deren Anzahl und Ausstattung bestimmt sich nach den Richtlinien der Bausektion vom 27.2.1996 und den Empfehlungen des dazugehörigen Merkblattes.

Art. 23 Fahrtenmodell

¹ Von der Vorschrift der nutzungsbestimmten Zuordnung der Abstellplätze gemäss der städtischen Parkplatzverordnung kann abgewichen werden, wenn gleichzeitig mindestens das betroffene Teilgebiet einer Begrenzung der Fahrtenzahl unterstellt wird. Dieser Entscheid gilt unter Vorbehalt von Abs. 5 für mindestens 10 Jahre.

² Die Zahl der zulässigen Fahrten im gesamten Planungsareal und bei einem Endausbau gemäss Art. 8 beträgt im Jahresdurchschnitt maximal 5'000 Fahrten pro Tag (Ein- und Ausfahrten) bzw. 1'825'000 Fahrten pro Jahr. Nicht unter die Fahrtenlimite fallen Anlieferungsfahrten sowie Taxi- und Vorfahrten zum Ein- und Aussteigenlassen von Personen.

³ Die Fahrten unterstehen einer Kontrollpflicht. Davon ausgenommen sind Anlieferungsfahrten sowie Taxi- und Vorfahrten zum Ein- und Aussteigenlassen von Personen.

⁴ Es ist mit geeigneten technischen und betrieblichen Mitteln dafür zu sorgen, dass die Einhaltung der festgelegten Limiten kontrolliert werden kann. Der zuständigen Behörde ist periodisch Bericht zu erstatten.

⁵ Wird die jährliche Fahrtenlimite für ein Teilgebiet bzw. das ganze Areal überschritten, haben die GrundeigentümerInnen und NutzerInnen nach eigenem Ermessen ausreichende Massnahmen zur Einhaltung der Fahrtenzahl zu treffen. Wird im folgenden Jahr auch mit der Umsetzung dieser Massnahmen die Fahrtenzahl überschritten, hat die zuständige Behörde das Abstellplatzangebot zeitlich und/oder örtlich begrenzen oder andere geeignete Massnahmen anordnen. Wird die Fahrtenzahl dreimal hintereinander überschritten oder zeichnet sich ab, dass die Fahrtenanzahl nicht befriedigend plafoniert werden kann, hat die Baubehörde geeignete Massnahmen zu deren Einhaltung anzuordnen. Sie kann dabei insbesondere eine nutzungsbestimmte Zuordnung der Abstellplätze gemäss der städtischen Parkplatzverordnung und der Berechnungsweise nach Art. 22 verlangen oder andere geeignete Massnahmen anordnen.

⁶ Nicht von der Kontrollpflicht erfassbare oberirdische Abstellplätze werden beim Wechsel auf das Fahrtenmodell mit einem spezifischen Verkehrspotenzial von 10 dem jeweiligen Teilgebiet belastet. Werden die 200 öffentlichen Abstellplätze ins Fahrtenmodell integriert, erhöht sich die Fahrtenzahl um 10 Fahrten pro Tag bzw. 3'650 pro Jahr für jeden dieser Abstellplätze und insgesamt höchstens um 2000 Fahrten pro Tag bzw. 730'000 pro Jahr.

⁷ Während einer Übergangsfrist von 2 Jahren ab erstmaligem Einsatz des Fahrtenmodells kommen die Sätze 2 und 3 von Abs. 5 nicht zur Anwendung.

⁸ Ein Fahrtenabtausch unter den Teilgebieten ist möglich, wenn die betroffenen Teilgebiete dem Fahrtenmodell angeschlossen sind.

⁹ Im Hinblick auf einen gestaffelten Übergang zum Fahrtenmodell werden die maximal zulässigen Fahrten wie folgt auf die Teilgebiete verteilt:

Teilgebiet	TG1	TG2	TG3	TG4	TG5	TG6	TG7	TG8	Gesamtareal
Fahrten	900	990	510	350	250	360	680	960	max. 5'000

Kann aus gewichtigen Gründen nicht ein ganzes Teilgebiet gleichzeitig ins Fahrtenmodell integriert werden, können einzelne grössere Bauobjekte mit dem spezifischen Verkehrspotenzial von 3 für einen Arbeits- oder Wohnabstellplatz, resp. 10 für alle anderen Abstellplätze eingebunden werden.

5. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

Art. 24 Energie

¹ Der Heizwärmebedarf darf für Neubauten die um 10% reduzierten Werte gemäss den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion (Ausgabe 2002) nicht überschreiten. Vorbehalten bleibt eine Verschärfung der Wärmedämmvorschriften durch die Baudirektion.

² Für Raumheizung und Warmwasser ist Fernwärme zu verwenden, soweit der Energiebedarf nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird. Andere Energieträger sind zulässig, falls keine Fernwärme zur Verfügung steht.

Art. 25 Regenwasser

¹ Das nicht verschmutzte Dachwasser ist nach Möglichkeit oberflächlich versickern zu lassen, falls die Baugrundsituation hinsichtlich Altlasten dies zulässt.

² Das Regenwasser von Verkehrsflächen ist nach Möglichkeit über bewachsenen Boden zu versickern. Massgebend für die Versickerung von Regenwasser ist die VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" (2002).

³ Das Regenwasser von Flächen mit besonderer Gefährdung (z.B. Umschlagplätze, Arbeits- oder Lagerflächen u. dgl.) ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuleiten. Solche Flächen sind vorzugsweise zu überdachen und abflusslos zu halten.

Art. 26 Abfälle

Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

Art. 27 Altlasten

Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren sind zusammen mit den Baugesuchen Vorgehenskonzepte einzureichen, welche aufzeigen, mit welchen Massnahmen die Anforderungen von Art. 3 AltIV erfüllt und wie die anfallenden verschmutzten Bauabfälle entsorgt werden sollen. Ohne Zustimmung des AWEL (Abt. Abfallwirtschaft) darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

6. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 28 Antritt der Sonderbauvorschriften

¹ Sobald in den Teilgebieten 1-5 oder 8 mit der Ausführung eines gestützt auf diese Sonderbauvorschriften bewilligten Bauvorhabens begonnen wird, werden diese für all diese Teilgebiete verbindlich. Baubewilligungen dürfen danach in allen diesen Teilgebieten nur noch nach den Sonderbauvorschriften erteilt werden.

² In den Teilgebieten 6 und 7 gelangen die Sonderbauvorschriften jeweils erst zur Anwendung, wenn darin mit der Ausführung eines gestützt auf diese Sonderbauvorschriften bewilligten Bauvorhabens begonnen wird. Abs. 1 ist sinngemäss anwendbar.

Art. 29 Bestehende Gebäude (Stichtag 1. Januar 2002)

¹ Bestehende Gebäude dürfen um- und ausgebaut sowie anderen Nutzungen zugeführt werden, soweit dadurch die Überbauung nach den Sonderbauvorschriften nicht nachteilig beeinflusst wird; die örtliche Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen mit der Baubewilligung.

² Darüber hinaus dürfen bestehende Gebäude für Zwecke der Kultur, der Bildung und des Sports zwischengenutzt werden, wenn eine hinreichende Erschliessung gewährleistet ist.

³ Für bestehende Gebäude können in begründeten Fällen geringere Anforderungen an die Wärmedämmung gestellt und abweichende Anordnungen bezüglich der Energieversorgung getroffen werden.

Art. 30 Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den durch den Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.