



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

Tramdepot Hard

ZÜRICH-WEST

VORSCHRIFTEN UND PLAN ZUM GESTALTUNGSPLAN

Grundeigentümerin Stadt Zürich

Zürich, 3. Juni 2005

Der Direktor des Amtes für Hochbauten:

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:

Zürich, 3. Juni 2005, P. Ess (AHB)

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan "Tramdepot Hard" schafft die Voraussetzungen für die Erweiterung des Tramdepots Hard, für ein Wohnhochhaus, für Büro- und Dienstleistungsnutzungen inklusive zugehörigem Aussenraum.

Off. ? (cf Bericht!)

Art 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹Der private Gestaltungsplan im Sinne von § 83 und § 85 ff. Planungs- und Baugesetz setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:1000 (datiert 3. Juni 2005) zusammen.

²Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan bezeichnete Areal „Tramdepot Hard“ zwischen Escher-Wyss-Platz, Hardturmstrasse und der Limmat mit einer Gesamtfläche von 15'417m².

Art 3 Geltendes Recht

¹Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse. ✓

²Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

³Eisenbahnanlagen unterliegen dem Eisenbahngesetz (EBG). ✓

⁴Das Tramdepot (inkl. zugehörige Arbeits- und Aufenthaltsräume) ist eine Eisenbahnanlage im Sinne Art. 18 Abs. 6 EBG. ✓

⁵Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der allgemeinen Bau- und Zonenordnung im Planungsgebiet keine Anwendung. ✓

⁶Die Wirkung der Baulinien im Gestaltungsplangebiet ist mit Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert. ✓

Art. 4 Teilgebiete

Der Geltungsbereich ist in folgende Teilgebiete gegliedert:

A: Hochhaus (gemäss §68 PBG)

B: Sockelbau

C: Aussenraum unterteilt in C1, C2 und C3

D: Tramdepot

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Äussere Abmessungen

¹Der Gebäudemantel wird durch die im Plan eingetragenen Mantellinien und die Mantelhöhen bestimmt.

²Die Mantellinie in den Teilgebieten A, B und D fällt entlang der Limmat mit der Gewässerabstandslinie, zur Hardturmstrasse und zum Escher-Wyss-Platz mit der Verkehrsbaulinie zusammen. Es darf auf die Mantellinien gebaut werden.

³Der Gebäudemantel wird durch die folgenden Höhenkoten bestimmt:

Teilgebiet A	maximal 500,5 m ü. M.
Teilgebiet B	maximal 421,5 m ü. M.
Teilgebiet D	maximal 412,0 m ü. M.

= 110 m !

⁴Dachgeschosse sind nicht zulässig. ✓

⁵Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie kleinere technisch oder konstruktiv bedingte Aufbauten dürfen über dem Gebäudemantel hinausragen. ✓

⁶Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt (besondere Gebäude), dürfen ausserhalb der Mantellinien im Umfang von 150 m² erstellt werden. ✓

⁷Im Teilgebiet C sind mit Ausnahme des Gewässerabstandsbereiches unterirdische Bauten möglich. *2. woher?*

Art. 6 Nutzweise

¹Auf dem Areal sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Wohnen — *off!?*
- b) Mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen
- c) Tramdepotnutzung

²Die Tramdepotnutzung ist nur im Teilgebiet D zulässig.

³Für die Tramdepotnutzung gilt kein Wohnanteil.

⁴Es gilt ein Mindest-Wohnanteil von 60% an der Gesamtnutzfläche.

⁵Im Teilgebiet B ist eine öffentliche Freifläche von mindestens 3300 m² zu errichten, die maximal 412,0 m ü. M. liegen darf. Die Freifläche muss eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und mindestens über zwei freie Zugänge verfügen. Sie ist mit einem Lift *2-2* hindernisfrei zu erschliessen.

⁶Die Freifläche ist erst zu realisieren, wenn das Hochhaus im Teilgebiet A erstellt wird. *→ Eröffnung spätestens mit Wohnungsbau*

Art. 7 Geschosshöhe / Ausnutzung

¹Die Geschosshöhe ist innerhalb des Gebäudemantels und den Schranken des PBG frei.

²Die Tramdepotnutzung zählt als Eisenbahnanlage nicht zur Gesamtnutzfläche.

³Die Gesamtnutzfläche darf in den Teilgebieten A, B und D den Wert von 43'000 m² nicht überschreiten.

⁴Der Gesamtnutzfläche werden alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden angerechnet. Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

Art. 8 Zwei-Stundenschatten

Das Vergleichsprojekt zur Überprüfung des Zwei-Stundenschattens des Hochhauses im Teilgebiet A richtet sich nach der Zone Z6 gemäss BZO vom November 2003.

Art. 9 Gestaltung

Bauten, Anlagen, Umgebung und bauliche Veränderungen müssen besonders gut gestaltet sein. Sie sind im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung und in ihren Einzelteilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird. ✓

Art. 10 Empfindlichkeitsstufe

Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986. ✓

Art. 11 Untergeschosse

Die mittlere Fundationskote der Neubauten darf die Kote 398,65 m ü. M. nicht unterschreiten. Ausgenommen ist eine Fläche von maximal 10% der überbaubaren Grundstücksfläche, wobei der Anteil des bestehen bleibenden Tramdepots nicht angerechnet werden darf. Bei Bauten im Grundwasser ist einer möglichst geringen Behinderung des Grundwassers Rechnung zu tragen. ✓

C. Aussenbereich / Erschliessung und Parkierung

Art. 12 Verkehrserschliessung

Der Verkehrsanschluss ist an den im Plan 1:1000 bezeichneten Stellen zulässig. Der Verkehrsanschluss 1 dient als Erschliessung für die Gesamtanlage, der Verkehrsanschluss 2 dient dem Tram und den Einsatzfahrzeugen der VBZ als Ausfahrt. prüfen überkanten
mit plan Escher-Wyss-
platz - Tram 18

Art. 13 Parkierung

¹Für die Parkierung massgebend ist die Parkplatzverordnung der Stadt Zürich (PPV) vom 11. Dezember 1996 mit folgenden Abweichungen:

- a) Für die Tramdepotnutzung sind 70 Parkplätze zulässig. Nicht eingeschlossen in dieser Zahl sind die Abstellplätze für Unterhalts- und Einsatzfahrzeuge sowie Linienbusse.
- b) Für die übrigen Nutzungen im Gestaltungsplangebiet gilt ein reduzierter Maximalwert von 55% des Normalbedarfs im Sinne von Art. 5 Abs. 1 und 2 PPV.

²Im Teilgebiet C3 dürfen oberirdisch bis 20 Parkplätze aus Abs. 1 lit. a) angeordnet werden. Diese dürfen nicht überdeckt werden. gedeckt, mehrstöckig

³In der Nähe der Hauszugänge sind genügend Abstellplätze für Velos und Kinderwagen vorzusehen.

Art. 14 Aussenbereich / Öffentliche Fuss- und Velowegverbindung

¹Das Teilgebiet C1 dient sowohl für die Gebäudeerschliessung, öffentliche Fuss- und Veloverbindung als auch dem Depotbetrieb.

Das Teilgebiet C2 dient dem Depotbetrieb und der Gebäudeerschliessung.

Das Teilgebiet C3 dient dem Depotbetrieb.

²Die Ausgestaltung der Teilgebiete C hat derart zu erfolgen, dass den Anforderungen an Durchlässigkeit, Sicherheit und Attraktivität ausgewogen Rechnung getragen werden.

³Durch das Areal führen folgende öffentliche, behindertengerechte Fuss- und Velowegverbindungen: barrierefrei

- a) Von der Hardturmstrasse Richtung Ampèrsteig
- b) Entlang der Perimetergrenze zur Limmat zwischen Ampèrsteig und Escher-Wyss-Platz
- c) Entlang der Hardturmstrasse
- d) Entlang der Perimetergrenze zum Escher-Wyss-Platz

Die Lage ist im Plan 1:1000 schematisch festgelegt.

D. Ökologie und Energie

Art. 15 Begrünung und ökologischer Ausgleich

¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind in Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren. ✓

²Nicht begehbare Flachdächer der Neubauten sind extensiv zu begrünen bzw. für Spontanbegrünung herzurichten.

Art. 16 Meteorwasser

Das im Gestaltungsplangebiet anfallende unverschmutzte Meteorwasser muss in Anwendung von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplanes direkt der Limmat zugeführt werden, soweit es nicht direkt zur Versickerung gebracht werden kann. ✓

Art. 17 Abfallentsorgung

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

Art. 18 Energie

Der Heizwärmebedarf der Neubauten darf die um 10% reduzierten Werte gemäss den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion (Ausgabe 2002) nicht überschreiten. 25% ✓

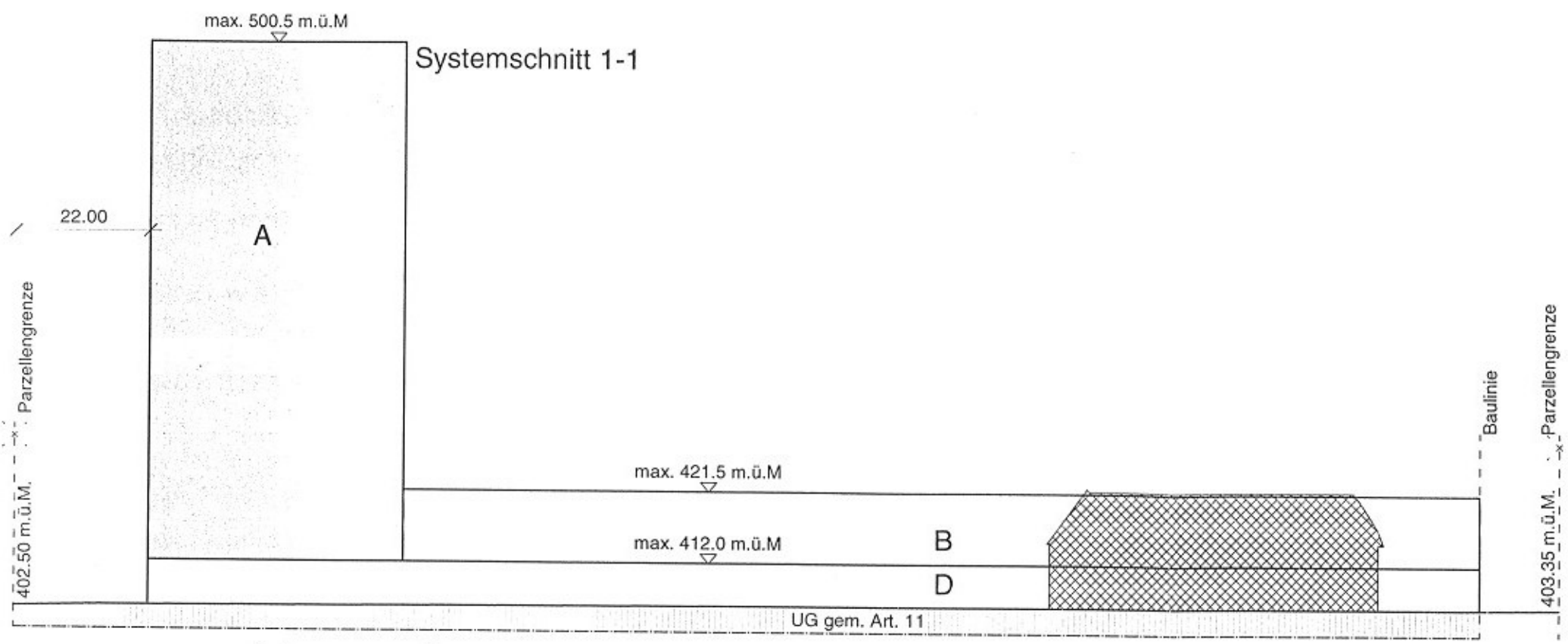
Art. 19 Etappierung

Etappierungen sind zulässig. Die einzelnen Etappen haben den Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 9 zu genügen. Der Wohnanteil von mindestens 33% ist für die Teilgebiete A und B bei jeder Zwischenetappe einzuhalten. 2 ✓

E. Schlussbestimmungen

Art. 21 Inkrafttreten

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



STADT ZÜRICH PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

TRAMDEPOT HARD

ZÜRICH-WEST
Massstab 1:1000

Zürich 3. Juni 2005

- Geltungsbereich
- ▨ Schutzobjekt
- ▨ Teilgebiet A
- ▨ Teilgebiet B
- ▨ Aussenraum C1, C2, C3
- ▨ Teilgebiet D
- ↪ Bereich für Verkehrserschliessung V1, V2
- ○ ○ Öffentliche Fuss- und Velowegverbindung (Lage schematisch)
- ● ● Zugang öffentliche Freifläche (Lage schematisch)

