

# Instrumente zur Förderung der Stadtentwicklung

Autor(en): **Rüegg, Hans R.**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizer Ingenieur und Architekt**

Band (Jahr): **114 (1996)**

Heft 35

PDF erstellt am: **14.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-79022>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Hans R. Rüegg, Zürich

## Instrumente zur Förderung der Stadtentwicklung

**Der Artikel bietet eine Zusammenstellung der realisierten, laufenden und geplanten Sondernutzungspläne in der Stadt Zürich und zeigt, wie diese sinnvoll eingesetzt werden können.**

### Rechtsgrundlage für Sondernutzungspläne

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich ist seit seiner Geburt 1975 häufig kritisiert und mehrmals «verschlimmbessert» worden. Es hat aber nach wie vor grosse Qualitäten. So regelt es z.B. den Natur- und Heimatschutz hinsichtlich Pflichten der Behörden, Rechten der Grundeigentümer und Verfahren in Konfliktfällen vorbildlich klar. Und es stellt einige sehr zweckmässige Instrumente für eine wirkungsvolle Raumplanung zur Verfügung: eine Richtplanung, die pragmatisch statt rhetorisch zu sein hat und Nutzungsplanungsinstrumente, die die Wahrnehmung der öffentlichen Interessen gestatten. Unserem Demokratieverständnis entsprechend sind die Planungsinstrumente der Mitwirkung der Bevölkerung zugänglich, und sie sind der Legislative zum Entscheid zu unterbreiten – wenigstens auf Ebene der Gemeinden und Regionen. Der Vollzug des Natur- und Heimatschutzes und das Baubewilligungsverfahren sind dagegen Aufgabe der Legislative (Bild 1).

Wie sind nun die beiden sich ergänzenden Instrumente – Bau- und Zonenordnung (BZO) einerseits, Sondernutzungspläne (d.h. Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften) andererseits – einzusetzen? Die politischen Bemühungen in der ganzen Schweiz zielen darauf ab, dass im Regelfall eine nur einstufige Nutzungsplanung zum Baubewilligungsverfahren führt. Das heisst, dass Sondernutzungspläne die Ausnahme sind, das Bauen nach den Vorschriften der BZO dagegen der Normalfall ist – seien dies die Vorschriften für die Regelbauweise oder die für Arealüberbauungen. Sondernutzungspläne sind das Mittel zur Ermöglichung einer besseren Lösung in schwierigen Situationen.

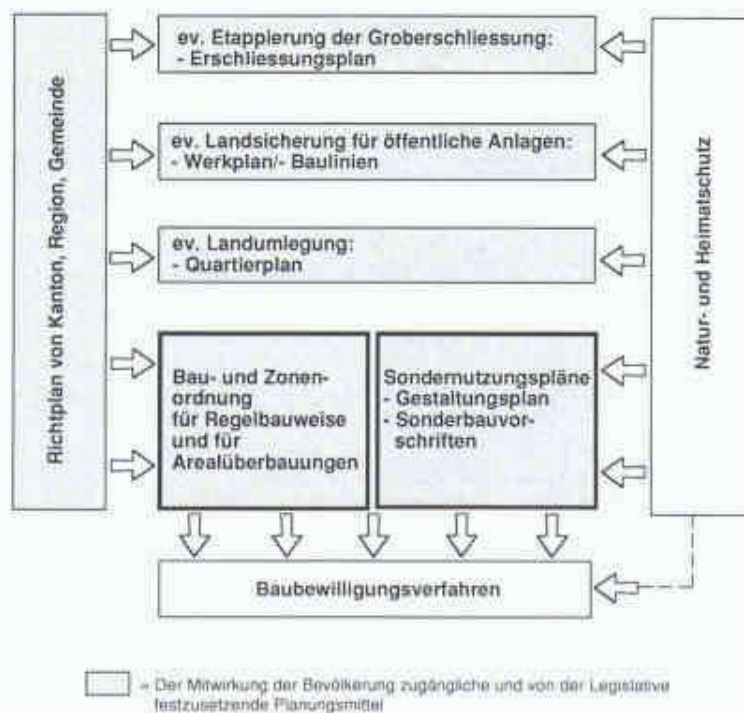
### Bisheriger Einsatz der Sondernutzungspläne in der Stadt Zürich

Genau so versteht man in der Stadt Zürich dieses sehr nützliche Planungsinstrument, und so wird es vom Hochbaudepartement eingesetzt. In seltenen Fällen werden vielleicht einmal die öffentlichen Interessen der Stadt den Einsatz dieses Mittels erforderlich machen, d.h. wird ein öffentlicher Gestaltungsplan notwendig sein. Weit häufiger wird aber wie bisher das Instrument zur Anwendung kommen, weil Grundeigentümer und Baupromotoren überzeugt sind, dass ausserhalb des Rahmens der BZO eine für sie und für die Öffentlichkeit bessere Lösung möglich ist. Je nach den Absichten der Bauinteressenten und den Schwierigkeiten der örtlichen Situation kommen in solchen Fällen die Arealüberbauung, ein privater Gestaltungsplan oder Sonderbauvorschriften zur Anwendung. Wo der Einsatz von Gestaltungsplänen gewünscht wird, ist es Auf-

gabe und Pflicht der Vertreter der Planungsbehörden, d.h. in der Stadt Zürich des Hochbaudepartementes, zu prüfen,

- ob tatsächlich Besseres ermöglicht wird bzw. ob ein Bauen nach den Vorschriften der BZO nicht besser dem öffentlichen Interesse entspricht,
- ob dem Gemeinwesen durch die angestrebte Lösung Kosten erwachsen werden und ob der zu schaffende Planungsmehrwert über vertragliche Regelungen teilweise zur Deckung dieser Kosten eingesetzt werden kann,
- wie die gewünschte städtebauliche Qualität erreicht und gesichert werden kann (Projektwettbewerb, genügend konkretisierter Projektstand vor dem Erlass des Gestaltungsplans usw.).

Seit es im Kanton Zürich das PBG gibt, sind in Zürich 30 Gestaltungspläne festgesetzt worden, davon vier vor 1986. Sonderbauvorschriften wurden erstmals 1982 für das inzwischen vollständig überbaute Tiergartengebiet erlassen; ein weiteres Anwendungsbeispiel ist das Zentrum Zürich Nord, für das die Sonderbauvorschriften in diesem Sommer dem Gemeinderat zur Festsetzung überwiesen werden. Sechs weitere Gestaltungspläne sind in fortgeschrittenem Bearbeitungsstand (vgl. Tabellen auf der folgenden Seite).



1  
Nutzungspläne

## Vom Gemeinderat (bzw. Stadtrat) beschlossene Gestaltungspläne (und Sonderbauvorschriften)

Gestaltungsplan (Sonderbauvorschriften)	vom Gemeinderat beschlossen	Hauptzweck des Gestaltungsplanes	Realisierungsstand	Gestaltungsplan (Sonderbauvorschriften)	vom Gemeinderat beschlossen	Hauptzweck des Gestaltungsplanes	Realisierungsstand
Altes Gaswerkareal, Linthal, Bahnhofszone	1. Dez. 1980	Wohnüberbauung mit Nutzungen der Quartiersversorgung	realisiert	Wohnüberbauung im Buckler, Schwamendingen	11. Nov. 1992	Wohnnutzung in ihrem Duktus nach ökologischen Prinzipien	Bauprojekt vorliegend
Sportanlage Oerlikon	28. April 1981	Bau einer Sporthalle mit Kunsteisbahn auf bestehender Sportanlage	realisiert	Wohn- und Geschäftsbau Seefeldstrasse, Kreuzstrasse	3. März 1993	Wohn- und Geschäftsbau bei komplizierten Arealzusammensetzungen	Baubewilligung erteilt
Ziegelareal, Wädliken (Sonderbauvorschriften)	17. Nov. 1982	Neunutzung eines ehemaligen Laubabbaugrubens der Ziegelindustrie für Wohnen und Nutzungen der Quartiersversorgung	realisiert	Bernina Park, Berninaplatz, Oerlikon	17. März 1993	Neunutzung einer Industriebrache mit Wohn- und Geschäftsbau	Baubewilligung erteilt
Shell-Areal, Wehntalstrasse, Althorn	2. März 1983	Neunutzung eines ehemaligen Industrieareals für Wohnen, Büro und Gewerbe	realisiert	Kappel-Areal, Bäckerstrasse, Althorn	14. April 1993	Neunutzung einer Industriebrache mit Bäumen für Dienstleistungen und Wohnen	Baubewilligung erteilt
Sportanlage Erlenfeld, Seebach	18. Juni 1986	Bau einer Sporthalle auf bestehender Sportanlage	realisiert	Gauss-Stierli-Areal, Schaffhauserstrasse, Seebach	25. August 1993	Quartierrennrenn und Integration von Schutzobjekten auf ehemaligem Industrieareal	Realisierung offen
Sika-Areal, Tüferrösch, Althorn	15. Juni 1988 (SBB)	Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebs und kantonische Grundlage für weitere Ausbauten	realisiert	Löwenbräu CMZ Areal-Industriequartier	1. Dez. 1993	Neunutzung einer Industriebrache mit Dienstleistungs- und Wohnnutzungen hoher Dichte	Realisierung offen
Gleisüberbauung HB-Seebach	6. Juli 1988	Bahnüberbauung und Gleisüberbauung für Dienstleistungen und Wohnen	Baugesetz eingereicht	Messezentren Zürich, Oerlikon	19. Januar 1994	Neues Messegebäude auf ehemaligem Sportplatzareal	im Bau
Steinle-Areal, Industriequartier	20. Sept. 1988	Neunutzung einer Industriebrache mit Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe	1. Etappe realisiert	Scheitler-Areal, Hardarmstrasse, Industriequartier	8. Juni 1994	Neunutzung einer Industriebrache mit einer Überbauung für Wohnen, Büro, Gewerbe	Baubewilligung erteilt
Sporthalle Chugrund, Althorn	12. April 1989	Neubau einer Dreifachhalle auf bestehender Sportanlage	realisiert	Spital und Pfingsternenschule, Höttingen	15. Juni 1994	Um- und Neubau von Spitalbauten und Schutz von bestehenden Gebäuderesten und der Gartenanlage	Realisierung offen
Rigiplatz, Winterthurer-Universitätsstrasse	5. Juli 1989	Zeitmehraufbauung bei komplizierten Arealzusammensetzungen	Baubewilligung erteilt	Überbauung Logenstrasse, Zollstrasse, Mattingstrasse	15. Juli 1994	Neuüberbauung von einem Strassengebiet in quartiertypischer Blockrandbauweise	Baubewilligung erteilt
Bahnhofareal Selnau	15. Nov. 1989	Wohnüberbauung auf ehemaligem Bahnhofareal mit Büro- und Gewebennutzungen	realisiert	Hardarm West, Hardarm-Fürbuckstrasse, Industriequartier	8. Februar 1995	Neunutzung einer Industriebrache mit Wohn- und Bürobauteilen	Realisierung offen
SBB-Einschnitt, Wipkingen	6. Dez. 1989	Wohnüberbauung mit Nutzungen der Quartiersversorgung auf überdecktem Gleisschnitt	Überdeckungsbauteil im Bau	Akazienhof, Akazienstrasse, Zimmargasse, Seefeld	5. April 1995	Neuüberbauung eines Strassengebietes in innerstädtischem Gebiet	im Baubewilligungsverfahren
ETH-Zentrum, Clausstrasse, Leimbühlstrasse	14. Februar 1990	Erweiterungsbauwerk hoher Dichte und besserer Schutz von Schutzobjekten	zweite von drei Etappen im Bau	Escher-Wyss-Gebiet	7. Juni 1995	Neunutzung Neustrukturierung eines Industrieareals	1. Etappe realisiert
SBB-Einschnitt, Bescherbrücke, Engi	28. Februar 1990	Überbauung eines Gleisschnitts und Verbesserung der Untertagebeziehung SBB/VUZ	Realisierung offen	Zoo-Fuß, Höhe Promenade, Höttingen	30. August 1995	Neubau und besserer Schutz von Schutzobjekten und der Gartenanlage	etappenweise Realisierung im Gange
Schulhaus Rindhof, Höngg	26. Sept. 1990	Primarschulanlage, Kindergärten, Hort, Doppelhalle und Ausserhaus	realisiert	Berufsschulanlage, Schürer-Areal	27. August 1995	Berufsschulgebäude, Turnhalle und Ausserhaus auf freizulegendem Areal	Baugenüge in Vorbereitung
Technopark, Escher-Wyss-Areal	18. Dez. 1990	Forschungs-Produktionsgebäude in angestammtem Industrieareal als 1. Etappe der Planung Escher-Wyss-Areal	realisiert				

## Gestaltungspläne (und Sonderbauvorschriften) mit fortgeschrittenem Bearbeitungsstand

Gestaltungsplan (Sonderbauvorschriften)	vom Gemeinderat beschlossen	Hauptzweck des Gestaltungsplanes	Realisierungsstand	Gestaltungsplan (Sonderbauvorschriften)	vom Gemeinderat beschlossen	Hauptzweck des Gestaltungsplanes	Realisierungsstand
Zentrum Zürich Nord (Sonderbauvorschriften)		Neunutzung/Neustrukturierung eines für baugrosen Industriegebietes für angestammte Industriebetriebe sowie Dienstleistung, Wohnen öffentliche Nutzungen, Freizeitanlagen und Erschliessung	Sonderbauvorschriften, Richtlinien, Verträge vor Behandlung im Stadtrat und Gemeinderat	Cantones Areal		Neunutzung von nicht mehr für die Produktion benötigten Flächen für Dienstleistungen und Wohnen	Gestaltungsplan vor Behandlung im Stadtrat und Gemeinderat
Micall-Areal, Berner-Schloosstrasse, Althorn	vom Stadtrat beschlossen	Wohnüberbauung auf hochgelegtem Parkplatzareal in der Industriezone	Gestaltungsplan vor Behandlung im Gemeinderat	SZU-Bahnhof Giesshübel		Dichte Überbauung für bahnspezifische Nutzungen, Dienstleistungsbetriebe und Wohnen auf nicht mehr benötigten Bahnanlagen	Gestaltungsplan in Bearbeitung
Areal Escherweid, City		Hotelneubau und Ersatz der offenen Parkhausanlage in neuem Hotelparkhaus	Gestaltungsplan vor Behandlung im Stadtrat und Gemeinderat	Areal Freidigenstrasse, Althorn		Neunutzung eines unternutzten Gewerbeareals mit Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe	Gestaltungsplan in Bearbeitung

## Einige ausgewählte Beispiele

### Gestaltungsplan

#### Langstrasse/Zollstrasse

Grösse:	
Arealfläche	1750 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Geschossfläche	6850 m <sup>2</sup>
davon Wohnen	3400 m <sup>2</sup> , 28 Wohnungen
Büro	1200 m <sup>2</sup>
Läden/Rest.	1500 m <sup>2</sup>

#### Stand:

Gestaltungsplan ist in Kraft. Baubewilligung für Gesamtüberbauung erteilt. Vorgesehener Baubeginn Herbst 1997.

Architekt Willi Kladier, Zürich. Landschaftsarchitekt Walter Vetsch, Zürich

### Gestaltungsplan Überbauung Gleiseinschnitt Wipkingen

Grösse:	
Arealfläche	16000 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Geschossfläche	18000 m <sup>2</sup>
davon Wohnen:	14000 m <sup>2</sup>
Dienstleistung/Gewerbe/Postamt	4000 m <sup>2</sup>

#### Stand:

Gestaltungsplan in Kraft. Baubewilligung für Gesamtüberbauung erteilt. Bauarbeiten 1996 begonnen.

Architekten Max Baumann und Georges J. Frey, Zürich. Landschaftsarchitekt Eduard Neuenchwander, Gockhausen

### Gestaltungsplan ehemaliges Bahnhofareal Selnau

Grösse:	
Arealfläche:	9500 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Geschossfläche	12460 m <sup>2</sup>
davon Wohnen:	7000 m <sup>2</sup>
Läden:	1440 m <sup>2</sup>
Büro/Gewerbe	3800 m <sup>2</sup>

#### Stand:

Wettbewerb 1985-1987. Privater Gestaltungsplan in Kraft. Bauzeit 1993 bis 1996.

Architekt Martin Spühler, Zürich

### Charakteristiken des Projekts:

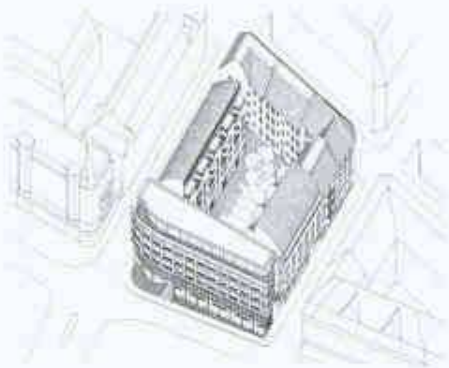
Die Überbauung führt zu einer Erneuerung von rund zwei Dritteln des Strassengebietes zwischen Langstrasse, Zollstrasse, Mattengasse und Neugasse, wobei das vorhandene städtebauliche Grundmuster der Hofrandbebauung klarer definiert wird. An zentraler Lage entstehen Läden-, Gewerbe- und Büroräumlichkeiten sowie qualitativ guter Wohnraum. Die einzelnen Nutzungen sind gemäss ihrer Funktionen horizontal geschichtet: im Erdgeschoss und Teilen des Untergeschosses Ladengeschäfte und ein Restaurant, im ersten Obergeschoss Büroräume, auf den darüberliegenden Geschossen sind Wohnungen. Charakterisierend für diese Überbauung ist der Hof, welcher öffentlich zugänglich ist.

### Charakteristiken des Projekts:

Die Überbauung entsteht über dem 120 Jahre alten steilen Gleiseinschnitt der Linie Zürich HB - Wipkingen-Oerlikon zwischen Nordbrücke und Tunnelportal bei der Rosengartenstrasse. Die Überbauung gliedert sich in einen fünfgeschossigen ost-west-orientierten Längstrakt, an welchen dreigeschossige Quertrakte anschliessen. Der kammartige Aufbau dieser Wohngebäude verzahnt sich mit dem westlich davon als öffentlicher Park gestalteten Freiraum. Am südlichen Arealrand ist ein freistehendes, fünfgeschossiges Gebäude mit quaterversorgenden Funktionen wie Restaurant und Kleinläden sowie mit Büros und Wohnungen geplant. Gesamthaft sind in der Überbauung 109 Wohnungen mit einem hohen Anteil an Familienwohnungen geplant. Die Überbauung weist hohe Wohn- und Arbeitsplatzqualitäten auf und schafft einen durchgehenden, öffentlichen und parkartigen Grünzug.

### Charakteristiken des Projekts:

In zentraler Lage der City ist auf einer Verkehrsbrache auf dem ehemaligen Bahnhofareal Selnau eine urbane Wohnsiedlung mit einem Anteil an Büro- und Gewerbeflächen erstellt worden. Die Wohnungen sind von hoher Qualität: sie sind sowohl zum öffentlichen Strassen- und Flussraum als auch zu den ruhigen halböffentlichen Höfen im Innern der Überbauung orientiert. Jede Wohnung verfügt über eine grosse Eingangsterrasse, welche dem Ess- und Wohnbereich vorgelagert ist. Das Gebäude übernimmt die vorherrschende dichte Blockrandstruktur und interpretiert sie neu. Ausserst schwierige Rahmenbedingungen waren die hier aus dem Untergrund auftauchende Bahnlinie und immissionsreiche Verkehrsachsen.



### Gestaltungsplan Sonderbauvorschriften Planung Zentrum Zürich Nord

Grösse:	
Arealfläche	60 ha
Nutzungen gemäss Strukturkonzept:	
Wohnen	165 000-225 000 m <sup>2</sup> BGF: 5000 Einwohner
Dienstleistungen	250 000-330 000 m <sup>2</sup> BGF: 7500 Arbeitsplätze
Industrie und Gewerbe	220 000-300 000 m <sup>2</sup> BGF: 4000 Arbeitsplätze
Öffentliche Einrichtungen	ca. 75 000 m <sup>2</sup> BGF: 500 Arbeitsplätze

#### Stand:

Sonderbauvorschriften, zugehörige Richtlinien und ergänzende Verträge werden dem Stadtrat nächstens eingereicht.

Bewilligte Projekte: Produktions-/Verwaltungsgebäude der ABB (Torro 1 und Torro 2).

Architekten des Entwicklungsleitbildes: Silva Ruosa, Cary Siress, Zürich. Landschaftsarchitekten Stöckli, Kienast & Köppl, Zürich.

### Gestaltungsplan Escher-Wyss-Areal

Grösse:	
Arealfläche:	ca. 170 000 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Geschossfläche	363 000 m <sup>2</sup>

#### Stand:

Gestaltungsplan in Kraft, erste Etappe (Technopark) erstellt, weitere Etappen in Projektierung.

Architektengemeinschaft Fischer Architekten AG, Zürich, und I+B Architekten Itten+Brechbühl AG, Zürich

### Gestaltungsplan Hardturm West

Grösse:	
Arealfläche:	7 755 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Geschossfläche	18 000 m <sup>2</sup>
davon Wohnen:	10 800 m <sup>2</sup>
Büro/Dienstleistung:	6 660 m <sup>2</sup>
Kindergarten/Hort:	540 m <sup>2</sup>

#### Stand:

Gestaltungsplan in Kraft gesetzt.

#### Charakteristiken der Planung:

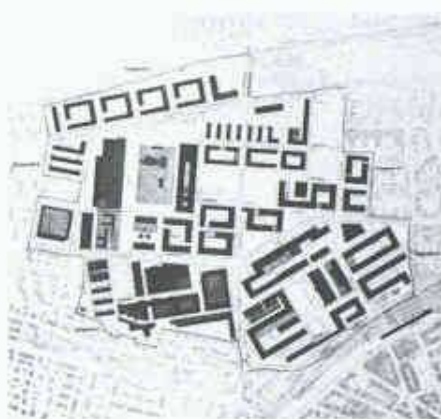
Umfassende ganzheitliche Planung eines 60 Hektaren grossen, ehemaligen Industriewerkplatzes. Schaffung eines urbanen städtebaulich einheitlichen Zentrums mit hohem Dienstleistungsanteil im bahnhofnahen Gebiet, mit Industrie- und industriennahen Nutzungen auf den Stammarealen der ABB, Oerlikon Bührle und mit Wohnungen mehrheitlich in den übrigen immissionsärmeren Gebieten. Eine Volksschule und dezentralisierte öffentliche Einrichtungen ergänzen das neue Quartier. Nutzungen für Werke wie Tiefbauamt und Energieversorgung sind ebenfalls vorhanden. Neue Freiraumqualitäten werden in der Form öffentlicher Freiräume von insgesamt 50 000 m<sup>2</sup> und in die dichten Dienstleistungsgebiete eingestreuter sogenannter Kleinstparke geschaffen. Eine prägnante städtebauliche Form der Neubauten wird durch Richtlinien, die Bestandteil der Sonderbauvorschriften sind, sichergestellt. Ein dichtes Bus- und Radwegnetz schafft Voraussetzungen für einen hohen Anteil öffentlichen Verkehrs (Erwartung: 45%).

#### Charakteristiken der Planung:

Die Planung des Escher-Wyss-Areals ist das Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung mit der Frage nach den Chancen des Industriestandortes Schweiz und der sich im Wandel befindenden traditionellen Industrie. Durch verbesserte Innovation, Steigerung der Produktivität, Schaffung einer neuen Zusammenkultur und einer besseren Integration der Unternehmen in die Gesellschaft sollen bisher ungenutzte Potentiale genutzt werden und so die Voraussetzungen für eine weltweite Konkurrenzfähigkeit verbessert werden. Das Areal gliedert sich in das Stammgebiet der SEW für industrielle und gewerbliche Betriebe im herkömmlichen Sinn, in das Gebiet für die moderne Produktion und in die Mischgebiete für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen. Das Areal wird zu einem neuen Stadtquartier mit öffentlichen Freiräumen, öffentlichem Verkehr und öffentlichen Nutzungen, in dem geschichtlich und baukünstlerisch wertvolle Altbauten erhalten und ökologische Aspekte beachtet werden.

#### Charakteristiken des Projekts:

Das Projekt basiert auf der konsequent umgesetzten Idee einer Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück. Drei am Grundstücksrand situierte und von den Strassen gut wahrnehmbare Büro- oder Gewerbehäuser sind um ein in die Arealmitte gestelltes Wohnhaus angeordnet



Architekt Renzo Bader, Stücheli Architekten, Zürich

### Gestaltungsplan Steinfels-Areal

Grösse:	
Arealfläche:	25941 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Geschossfläche:	68500 m <sup>2</sup>
davon Wohnen:	27400 m <sup>2</sup>
Dienstleistung/Gewerbe:	41100 m <sup>2</sup>

Stand:

Gestaltungsplan 1989 in Kraft gesetzt. Etappe Hardstrasse mit Kino, Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen erstellt und bezogen. Baubewilligungen für die Etappen Heinrich- und Josefstrasse erteilt.

Diverse Architekten

### Gestaltungsplan Schoeller-Hardturm-Areal

Grösse:	nördlich	südlich
	Hardturm-	Hardturm-
	strasse	strasse
Arealfläche	26630 m <sup>2</sup>	9940 m <sup>2</sup>
Anrechenbare		
Geschossfläche:	51500 m <sup>2</sup>	25000 m <sup>2</sup>
davon Wohnen:	34300 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Büro + Gewerbe:	17200 m <sup>2</sup>	25000 m <sup>2</sup>

Stand:

Gestaltungsplan in Kraft. Bauprojekt be-  
willigt.

Kuhn Fischer Partner Architekten AG, Zürich

und nehmen Bezug zu den umliegenden, denkmalpflegerisch wertvollen Bauten. Die Bürohäuser weisen auf fünf Geschossen eine hohe Nutzungsflexibilität auf und können in kleine oder mittelgrosse Büros eingeteilt werden. Das städtebaulich akzentuierende Wohnhaus hat einen dreischichtigen Aufbau. Die äusseren beiden Gebäudeschichten beinhalten grosszügige Wohnungen verschiedener Zimmerzahl, während die dazwischenliegende Schicht die Erschliessungskerne beinhaltet. Zwischen den Treppen und Lifтанlagen liegen offene, über alle Geschosse führende Luft-räume, welche Tageslicht in die Wohnungen und Treppenanlagen führen.

Charakteristiken des Projekts:

Seit Beginn dieser Umnutzungsplanung hat das Steinfelsareal eine eigene Identität entwickelt, welche sich heute in einer vorwiegend kulturell ausgerichteten Nutzerschaft wie Medien, Schulen und Unterhaltung äussert. Trotz der Dynamik, welche das Areal gegenwärtig erfährt, hat es seine ursprüngliche Identität als Industriestandort nicht verloren. Das Baukonzept gliedert sich in drei Teile: Die bestehenden Baustrukturen entlang der Hardstrasse sind für den Umbau geeignet. Entlang der Heinrich- und Josefstrasse sind fünf- bzw. sechsgeschossige, dreischichtige «Basilika»-Bauten geplant. Ein zwischen diese gestellter Hotelbau sowie sechs im Hof angeordnete Wohnhäuser bilden den dritten Teil der Überbauung. In sämtlichen Bauten hinter der Hardstrasse sind arbeits- und wohnbezogene Nutzungen mit unterschiedlichen Anteilen vorgesehen. Gesamthäufig sollen auf dem Areal 40% der Nutzflächen dem Wohnen dienen.

Charakteristiken des Projekts:

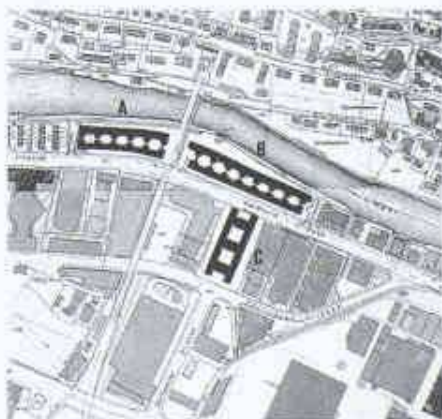
Auf den Arealen der ehemaligen Textilfärberei der Schoeller Hardturm AG sind entlang der Limmat sowie südlich der Hardturmstrasse Neubauten mit verschiedenen Nutzungen geplant. Auf der Flussseite entstehen in einem der Hardturmstrasse zugewandten viergeschossigen Strassentrakt Büros, Gewerbe, Läden und 68 Wohnungen sowie limmatseitig in einer siebengeschossigen Zeile 277 Wohnungen. Sieben Querachsen mit platzartigen Erschliessungshöfen schaffen direkte Verbindungen zwischen der Hardturmstrasse und dem öffentlichen Uferraum der Limmat. Mittels dreigeschossiger Öffnungen im Flusstrakt entstehen für die unteren Wohnungen zum Fluss gerichtete Gartenhöfe. Ein Gewerbe- und Bürohaus auf der Südseite der Hardturmstrasse weist eine offene, zweigeschossige Fussgängerpassage auf, an der sich publikumsorientierte Nutzungen wie Läden und Gewerbe be-



Ostansicht Bürohaus 3 / Wohnhaus / Bürohaus 1



Westansicht Bürohaus 1 / Wohnhaus / Bürohaus 2



finden. Die für Büros oder Gewerbe vorgesehenen fünf Obergeschosse sind um zwei innenliegende Höfe orientiert, wodurch gut belichtete und frei unterteilbare Raumeinheiten entstehen.

### **Erfahrungen mit Gestaltungsplänen in der Stadt Zürich**

Sondernutzungspläne allgemein und Gestaltungspläne im besonderen sind Instrumente für kooperative Planungen, bei der Lösungen gesucht und ausgehandelt werden können, die den Interessen der privaten Baupromotoren und der öffentlichen Hand oft sehr viel besser dienen als «normale» Bauvorschriften. Denn diese allgemeinen Bauvorschriften müssen ja generell gehalten sein und können die besonderen örtlichen Verhältnisse nur schlecht berücksichtigen. Sind sie sehr large abgefasst, entstehen Bauten, die wegen ihrer Abmessungen und ihrer verkehrlichen und ökologischen Auswirkungen die Umgebung belasten und entwerten. Sind sie eng gefasst, können sie in konkreten Einzelfällen eine sinnvolle Lösung erschweren oder überhaupt verhindern.

Kooperative Planung heisst, dass zu Beginn der Verhandlungen über den Einsatz eines Gestaltungsplanes die Wünsche beider Seiten klar dargelegt werden, damit die Randbedingungen für die Planung ausgehandelt und Widersprüche ausdiskutiert werden können. Die Erfahrung zeigt, dass drei Interessen von beiden Seiten, von den privaten Bauträgern wie von den planenden Behörden, weitgehend geteilt werden:

- Verbindlichkeit (der Stellungnahmen und Entscheide, der ausgehandelten Ziele usw.)
- Qualität (der Bauten, der Nutzungen, der Erschliessung, der Freiräume und des Umfelds der Bauten)
- Tempo (rasche Entscheide und speditive Planungsarbeit)

Zwei weitere legitime Interessen sind aber oft gegensätzlich und müssen gegeneinander abgewogen werden.

- Flexibilität: Die Bauinteressenten möchten möglichst wenig verbindlich festlegen, möglichst viel Freiheiten für spätere Änderungen hinsichtlich Ausnützung, Nutzung, Form und Etappierung der Bauten und der Erschliessung bewahren.
- Qualitätssicherung: Die Planungsbehörde hat die Aufgabe, die öffentlichen Interessen zu wahren und die Qualität dessen, was dank dem Einsatz des

Sondernutzungsplans schliesslich entsteht, zu sichern.

Ob hier im Einzelfall ein Gegensatz besteht, kann am besten beurteilt werden, wenn das verfolgte Projekt genügend weit konkretisiert wird. Mit den Worten der SIA-Honorarordnung ausgedrückt heisst das: über das Studium der Lösungsmöglichkeiten hinaus konkretisiert und in kritischen Belangen bis zum Vorprojekt bearbeitet. Will man Gewissheit, nicht die erst beste, sondern die bestmögliche Lösung für die Aufgabe gefunden zu haben und mit der Planung festzuschreiben, so wird man den Weg über einen Wettbewerb wählen. Dem Stand der möglichen Verbindlichkeit entsprechend ist dies häufig ein Ideenwettbewerb.

Dieser Projektierungsstand wird in der Stadt Zürich immer angestrebt und dieser Weg meistens empfohlen. Dies ist vor allem für den Baupromotoren sehr zweckmässig, da es ihm eine ausgezeichnete Grundlage für eine allfällige Investorensuche liefert und die Sicherheit gibt, mit dem Gestaltungsplan die für den Ort optimale Lösung nicht voreilig zu behindern. Wo dieser Konkretisierungsstand des Projektes nicht vor dem Erlass des Gestaltungsplanes erreicht wird, geraten die Träger des Gestaltungsplanes nachher oft in Verlegenheit und riskieren, das ganze Verfahren noch einmal zur Änderung des Gestaltungsplanes durchführen zu müssen.

### **Dauern Gestaltungspläne lange?**

Gestaltungspläne werden, wie hier mehrfach betont wurde - meist auf Wunsch privater Bauträger -, als Instrument für die Bewältigung von Ausnahmesituationen eingesetzt. Sieht man sich die in der Stadt Zürich erlassenen und noch laufenden Gestaltungspläne an, so stellt man fest, dass sie für folgende Fälle verwendet werden:

- Industriebrachen sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden (Sulzer-Escher-Wyss, Löwenbräu, Steinfels, Schoeller-Hardturm-Areal, Hardturm-West usw.)
- Gleisanlagen oder -einschnitte sollen überbaut werden (Bahneinschnitt Wipkingen, Seinau, HB-Südwest usw.)
- Seit Jahrzehnten blockierte Areale mit schwierigen Grundstückformen, Parzellenformen usw. sollen überbaut werden: (Rigiplatz, Langstrasse/Zollstrasse, Seefeldstrasse/Kreuzstrasse usw.)

Alle diese Vorhaben sind von der Sache her schwierige Projektierungsaufgaben. Nicht die Verfahrensschritte dauern da lange, sondern die Lösung der Pla-

nungs- und Projektierungsaufgabe des Bauträgers bzw. Promotors. Von den Verfahrensschritten dauert das gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren am längsten: 60 Tage Auflagezeit und je nach der Grösse der Beteiligung ein bis zwei Monate Auswertungszeit.

Sehr rasch geht heute die Behandlung von Gestaltungsplanvorlagen im Gemeinderat, da dieser die Vorberatung von Sondernutzungsplänen an die ständige Stadtentwicklungskommission überweist, die regelmässig tagt und sich ständig mit Planungsgeschäften befasst. Hier ist auch ein interessanter Unterschied zu Revisionen der BZO zu beobachten: Während eine solche Revision meist sehr unterschiedliche, vergleichsweise abstrakte und in den Konsequenzen schwer überschaubare Inhalte umfasst und deshalb Unsicherheiten, Ängste und die Neigung zur Ideologisierung des Geschäftes weckt, sind Gestaltungspläne klar begrenzte, anschauliche und leicht überprüfbare Vorlagen.

### **Schlussfolgerungen**

Der Gestaltungsplan nach Zürcher Recht hat sich als ausgezeichnetes Instrument für den Stadtbau und die partnerschaftliche Stadtentwicklung erwiesen. Die Umstrukturierung und Neuüberbauung von nicht mehr benötigten Industriegebieten und Bahnanlagen, von überalterten obsoleten Gebäudegruppen und schwer erschliessbaren Lagen können in der Regel nicht mit allgemeinen Bauvorschriften ermöglicht werden.

Eine solche Neuüberbauung oder Neunutzung ist nicht auf jede beliebige Art verantwortbar. Blindes lasser faire ist in solchen Fällen für die Stadt und für die Bauträger bzw. -promotoren sehr riskant und nicht zu empfehlen. Sondernutzungspläne, d.h. Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne, sind deshalb nicht für die Selbstbedienung der Baupromotoren gedacht, sondern sie sind dort zu unterstützen, wo damit in einem richtig abgesteckten Perimeter planerische Probleme wirklich gelöst und tatsächlich neue Qualitäten geschaffen werden.

Adresse des Verfassers:

Hans R. Rüegg, dipl. Arch. ETH/SIA, Stadtbau-  
meister der Stadt Zürich, Lindenhofstrasse 19,  
8001 Zürich.