

Zeitschrift: Schweizer Ingenieur und Architekt
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 114 (1996)
Heft: 35

Artikel: Instrumente zur Förderung der Stadtentwicklung
Autor: Rüegg, Hans R.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-79022>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 14.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

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 „verschlimmbert“ 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.

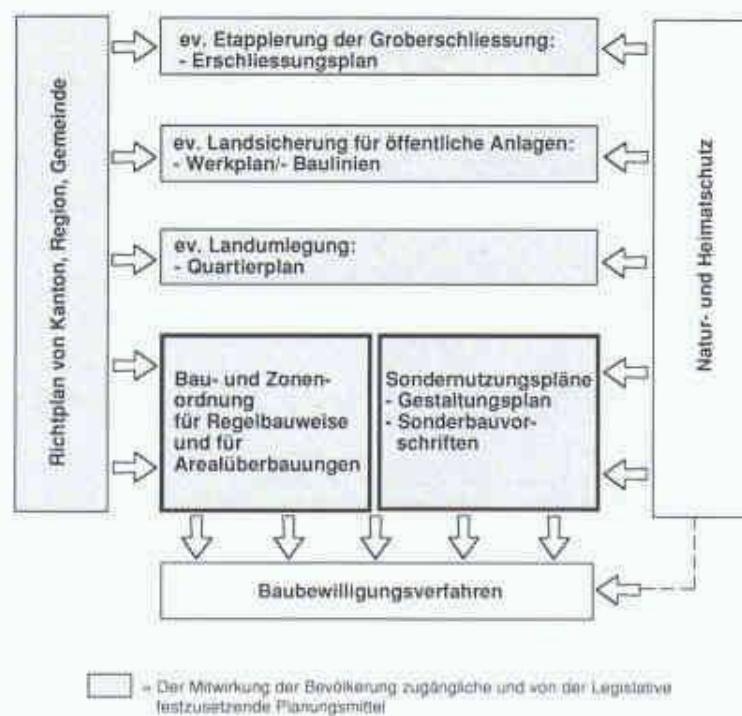
Bisheriger Einsatz der Sondernutzungspläne in der Stadt Zürich

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. Weitaus häufiger wird aber wie bisher das Instrument zur Anwendung kommen, weil Grundeigentümer und Bauprämotoren 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 Hochbaudienstes, zu prüfen.

- ob tatsächlich Besseres ermöglicht wird bzw. ob ein Bauen nach den Vorschriften der BZO nicht besser dem öffentlichen Interesse entspräche,
 - 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).



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 Guswerkareal, Limmattal (Arealgrenze)	3. Dez. 1990	Wohnüberbauung mit Nutzungsmix der Quartiersversorgung	realisiert	Wohnüberbauung im Brückler, Schwamendingen	11. Nov. 1991	Wohnüberbauung in altem Dorfkern nach ikonologischen Prinzipien	Bauprojekt vorliegend
Sportanlage Oerlikon	28. April 1991	Bau einer Sporthalle mit Kunstrasenbahn auf bestehender Sportanlage	realisiert	Wohn- und Geschäftshaus Seefeldstrasse, Kreuzstrasse	3. März 1993	Wohn- und Geschäftshaus bei komplizierten Arealaussteuerungen	Baubewilligung erteilt
Ziegelindustrie-Werkton (Sonderbauvorschriften)	17. Nov. 1992	Neunutzung eines ehemaligen Lehmabbaubetriebs der Ziegelindustrie für Wohnen und Nutzungen der Quartiersversorgung	realisiert	Bernina Park, Bernmumpfplatz, Oerlikon	17. März 1993	Neunutzung einer Industriebrache mit Wohn- und Geschäftshaus	Baubewilligung erteilt
Shell-Areal, Wehntalstrasse, Affoltern	2. März 1993	Neunutzung eines ehemaligen Industrieareals für Wohnen, Büro und Gewerbe	realisiert	Kappeli-Areal, Baslerstrasse, Altbietigen	14. April 1993	Neunutzung einer Industriebrache zur Baulot für Dienstleistungen und Wohnen	Baubewilligung erteilt
Sportanlage Emenfeld, Seebach	18. Juni 1993	Bau einer Sporthalle auf bestehender Sportanlage	realisiert	Gauss-Sterli-Areal, Schaffhauserstrasse, Seebach	25. August 1993	Quartierszentrum und Integration von Schutzobjekten auf ehemaligem Industriearal	Realisierung offen
Sika-Areal, Tüffenswies, Altdorf	15. Juni 1993 (StRBB)	Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebs und raumfachliche Grundlage für weitere Ausbaustufen	realisiert	Löwenbräu/CMZ Areal-Industriequartier	1. Dez. 1993	Neunutzung einer Industriebrache mit Dienstleistungs- und Wohnnutzungen bisher Dichte	Realisierung offen
Gleisüberbauung HB-Stadtwest	9. Juli 1993	Bahnhofsbau und Gleisüberbauung für Dienstleistungen und Wohnen	Baugecoach eingereicht	Messezentrum Zürich, Oerlikon	19. Januar 1994	Neues Messegebäude auf ehemaligem Sportplatzareal	im Bau
Steindels-Areal, Industriequartier	20. Sept. 1993	Neunutzung einer Industriebrache mit Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe	1. Etappe realisiert	Schindler-Areal, Hardstrasse, Industriequartier	8. Juni 1994	Neunutzung einer Industriebrache mit einer Überbauung für Wohnen, Büro, Gewerbe	Baubewilligung erteilt
Sportanlage Oerlikon, Altbieden	12. April 1994	Neubau einer Dachflächenhalle auf bestehender Sportanlage	realisiert	Spital und Pflegemissionschule, Höngg	15. Juni 1994	Um- und Neubau eines Spitalbaus und Schutz von bestehenden Gebäudenräumen und der Gartenanlage	Realisierung offen
Röntgen-/Wämerthäuser-Universitätsstrasse	5. Juli 1994	Zeitraumüberbauung bei komplizierten Arealaussteuerungen	Baubewilligung erteilt	Überbauung Langstrasse, Zollikerstrasse, Mattenquartier	15. Juli 1994	Neuüberbauung von einem Straßengewerbes in ehemaliger Blockrandbauweise	Baubewilligung erteilt
Bahnhofareal Schindler	15. Nov. 1994	Wohnüberbauung auf ehemaligem Bahnhofsbau mit Büro- und Gewerbe nutzungen	realisiert	Hardturm West, Hardturm-/Förstabuckstrasse, Industriequartier	8. Februar 1995	Neunutzung einer Industriebrache mit Wohn- und Bürohäusern	Realisierung offen
SBB-Einschnitt, Wipkingen	6. Dez. 1994	Wohnüberbauung mit Nutzungen der Quartiersversorgung auf überdecktem Gleisabschnitt	Überdeckungsbaulwerk im Bau	Mazzenhof, Akazienstrasse, Zimmergasse, Seefeld	5. April 1995	Neuüberbauung eines Straßengewerbes in innerstädtischem Gebiet	im Baubewilligungsverfahren
ETH-Zentrum Claudio-Longfondstrasse	14. Februar 1995	Industriegebäude hoher Dichte und besserer Schutz von Schutzblicksteinen	zweite Etappe im Bau	Escher-Wyss-Gebäude	7. Juni 1995	Neunutzung eines Industrieareals	1. Etappe realisiert
SBB-Einschnitt Bellerbrücke, Enge	28. Februar 1995	Überbauung eines Gleisabschnitts und Verbesserung der Lärmschutzbezeichnung SBB-VHZ	Realisierung offen	Zum Fels, Höhe Promenade, Höngg	30. August 1995	Neubau und besserer Schutz von Schutzobjekten und der Gartenanlage	etappenweise Realisierung im Gang
Schulhaus Rüttihof, Höngg	26. Sept. 1995	Primarschulhoflage, Kindergarten-hof, Doppelturnhalle und Aussenraum	realisiert	Berufsschulhoflage Schütz-Areal	27. August 1995	Berufsschulgebäude, Turnhalle und Aussenräume auf nachliegendem Areal	Bauemprise in Vorbereitung
Technopark, Escher-Wyss-Areal	18. Dez. 1995	Forschungs-/Produktionsgebäude in angrenzenden Industriearrälen 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 60 ha grossen Industriegerübeins für angrenzende Industriebetriebe sowie Dienstleistung, Wohnen, öffentliche Nutzungen, Freiflächen und Erholung	Sonderbauvorschriften, Richtlinien, Verträge vor Behandlung im Stadt- und Gemeinderat	Centrores-Areal		Neunutzung von nicht mehr für die Produktion benötigten Flächen für Dienstleistungen und Wohnen	Gestaltungsplan vor Behandlung im Stadt- und Gemeinderat
Meatil-Areal, Herrenschlössstrasse, Altbietigen	vom Stadtrat beschlossen	Wohnüberbauung auf hochliegendem Parkplatzareal in der Industriezone	Gestaltungsplan vor Behandlung im Gemeinderat	SZU-Bahnhof Gossau		Dichte Überbauung für baunaherhörende Nutzungen, Dienstleistungsbetriebe und Wohnen auf nicht mehr benötigtem Bahnhof	Gestaltungsplan in Bearbeitung
Areal Escherwiese, City		Herabsetzung und Ersetzung der offenen Parkplatzanlage in neuem Parkhaus	Gestaltungsplan vor Behandlung im Stadtrat und Gemeinderat	Areal Freilagestrasse, Altbieden		Neunutzung eines ungenutzten Gewerbeareals mit Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe	Gestaltungsplan in Bearbeitung

Einige ausgewählte Beispiele**Gestaltungsplan****Langstrasse/Zollstrasse**

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

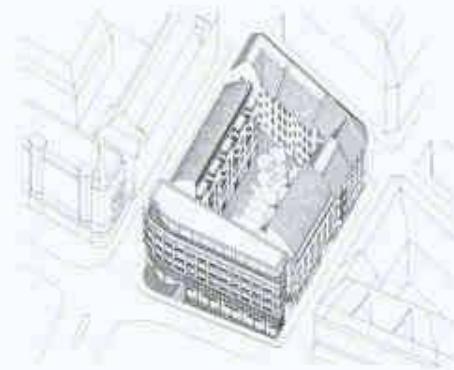
Stand:

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

Architekt Willi Kladler, Zürich. Landschaftsarchitekt Walter Vetsch, Zürich

Charakteristiken des Projekts:

Die Überbauung führt zu einer Erneuerung von rund zwei Dritteln des Strassengeviertes 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.

**Gestaltungsplan Überbauung****Gleiseinschnitt Wipkingen**

Grösse:	
Arealfläche	16 000 m ²
Anrechenbare Geschossfläche	18 000 m ²
davon Wohnen:	14 000 m ²
Dienstleistung/Gewerbe/Postamt:	4 000 m ²

Stand:

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

Architekten Max Baumann und Georges J. Frey, Zürich. Landschaftsarchitekt Eduard Neuen-schwander, Gockhausen

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 quartiersversorgenden 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.

**Gestaltungsplan ehemaliges****Bahnhofareal Selnau**

Grösse:	
Arealfläche:	9 500 m ²
Anrechenbare Geschossfläche	12 460 m ²
davon Wohnen:	7 000 m ²
Läden:	1440 m ²
Büros/Gewerbe	3800 m ²

Stand:

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

Architekt Martin Spühler, Zürich

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. Auserst schwierige Rahmenbedingungen waren die hier aus dem Untergrund auftauchende Bahnlinie und immissionsreiche Verkehrsachsen.



Gestaltungsplan Sonderbauvorschriften Planung Zentrum Zürich Nord

Größe:	
Areafäche	60 ha
Nutzungen gemäss Strukturkonzept:	
Wohnen	165 000–225 000 m ² BGF: 5000 Einwohner
Dienstleistungen	250 000–330 000 m ² BGF: 7500 Arbeitsplätze
Industrie und Gewerbe	220 000–300 000 m ² BGF: 4000 Arbeitsplätze
Öffentliche Einrichtungen	ca. 75 000 m ² BGF: 500 Arbeitsplätze

Stand:

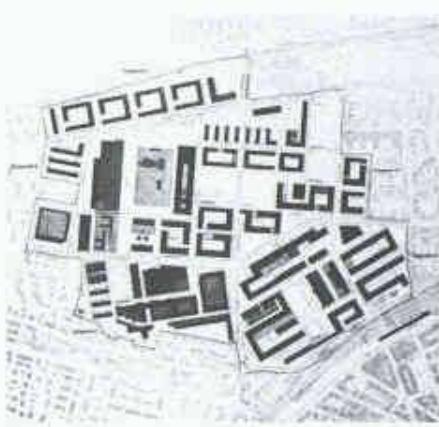
Sonderbauvorschriften, zugehörige Richtlinien und ergänzende Verträge werden dem Stadtrat nächstens eingereicht.

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

Architekten des Entwicklungsleitbildes: Silva Ruoss, Cary Siress, Zürich. Landschaftsarchitekten Stöckli, Kienast & Köppel, Zürich

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 m² und in die dichten Dienstleistungsgebiete eingestreut sogenannter Kleinstpärke 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%).



Gestaltungsplan Escher-Wyss-Areal

Größe:	
Areafäche:	ca. 170 000 m ²
Anrechenbare Geschossfläche	563 000 m ²

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

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 Zusammenarbeit kultur 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 Nutzungs durchmischung von Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück. Drei an Grundstücksrand situierte und von den Strassen gut wahrnehmbare Büro- oder Gewerbehäuser sind um ein in die Arealmitte gestelltes Wohnhaus angeordnet

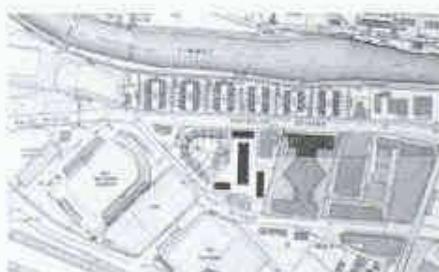


Gestaltungsplan Hardturm West

Größe:	
Areafäche	7755 m ²
Anrechenbare Geschossfläche	18 000 m ²
davon Wohnen:	10 800 m ²
Büro/Dienstleistung:	6 660 m ²
Kinderergarten/Hort:	940 m ²

Stand:

Gestaltungsplan in Kraft gesetzt.



Architekt Renzo Bader, Stücheli Architekten, Zürich

und nehmen Bezug zu den umliegenden, denkmalpflegerisch wertvollen Bauten. Die Bürohäuser weisen auf fünf Geschosse eine hohe Nutzungsflexibilität auf und können in kleine oder mittelgroße Büros eingeteilt werden. Das städtebaulich azentuierende 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 Liftanlagen liegen offene, über alle Geschosse führende Lufträume, welche Tageslicht in die Wohnungen und Treppenanlagen führen.

Gestaltungsplan Steinfels-Areal

Grösse:	25941 m ²
Areallfläche:	25941 m ²
Anrechenbare Geschossfläche	68500 m ²
davon Wohnen:	27400 m ²
Dienstleistung/Gewerbe	41100 m ²

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

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 Bauungskonzept gliedert sich in drei Teile: Die bestehenden Bautakte 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. Gesamthaft sollen auf dem Areal 40% der Nutzflächen dem Wohnen dienen.



Oerliker Bürohaus 3 | Wohnhaus | Bürohaus 1



Westansicht Bürohaus 1 | Wohnhaus | Bürohaus 2



Gestaltungsplan Schoeller-Hardturm-Areal

Grösse:	nördlich Hardturmstrasse	südlich Hardturmstrasse
Areallfläche	26630 m ²	9940 m ²
Anrechenbare Geschossfläche	51500 m ²	25000 m ²
davon Wohnen:	34300 m ²	0 m ²
Büro + Gewerbe	17200 m ²	25000 m ²

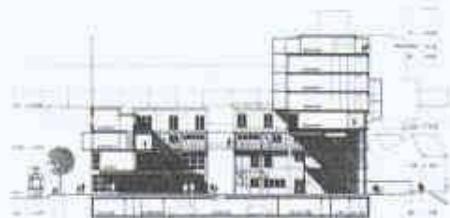
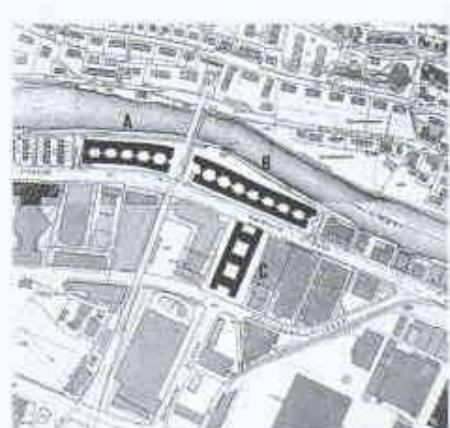
Stand:

Gestaltungsplan in Kraft. Bauprojekt bewilligt.

Kuhn Fischer Partner Architekten AG, Zürich

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 Strassenstruktur 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 Flussstruktur 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-



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

Erfahrungen mit Gestaltungsplänen in der Stadt Zürich

Sondernutzungspläne allgemein und Gestaltungspläne im besonderen sind Instrumente für kooperative Planungen, bei der Lösungen gesucht und ausgetauscht 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 abfasst, 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 ausgetauscht 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 Ausnutzung, 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 Projektionsstand 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 Investitionsrecherche 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:

- Industriebrechen sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden (Sulzer-Escher-Wyss, Löwenbräu, Steinfels, Schoeller-Hardturm-Areal, Hardturm-West usw.)
- Gleisanlagen oder -einschnitte sollen überbaut werden (Bahncutschnitt Wipkingen, Selau, 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 Geschäfts weckt, sind Gestaltungspläne klar begrenzte, anschauliche und leicht überprüfbare Vorlagen.

Schlussfolgerungen

Der Gestaltungsplan nach Zürcher Recht hat sich als ausgezeichnetes Instrument für den Stadtumbau 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 laisser 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, Stadthauptmeister der Stadt Zürich, Lindenholzstrasse 19, 8001 Zürich