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: 14.12.2025

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 «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).

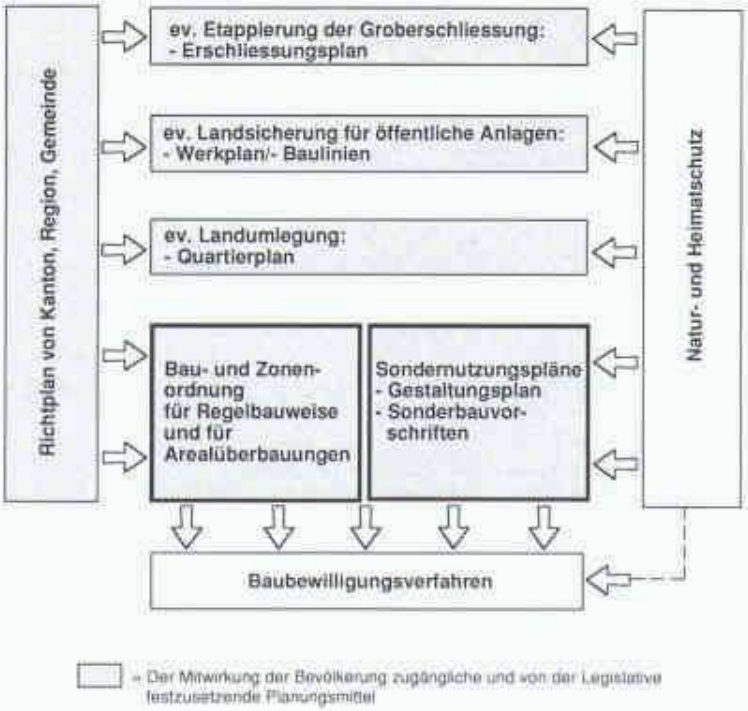
Wie sind nun die beiden sich ergänzenden Instrumente – Bau- und Zonenordnung (BZO) einerseits, Sondernutzungspläne (d.h. Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften) anderseits – einzusetzen? Die politischen Bemühungen in der ganzen Schweiz zielen darauf ab, dass im Regelfall eine nur einstufige Nutzungsplanung 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 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 Aufgabe 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 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).



1
Nutzungspläne

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

Gestaltungsplan (Sonderbauvorschriften)	vom Gemeinderat beschlossen	Hauptzweck des Gestaltungsplanes	Realisierungsstand
Altes Gaswerk-areal, Limmat-/Fabrikstrasse	3. Dez. 1980	Wohnüberbauung mit Nutzungen der Quartierversorgung	realisiert
Sportanlage Oerlikon	29. April 1981	Bau einer Sporthalle mit Kunsteisbahn auf bestehender Sportanlage	realisiert
Ziegelareal, Wiedikon (Sonderbauvorschriften)	17. Nov. 1982	Neunutzung eines ehemaligen Lehmabbaugebietes der Ziegelindustrie für Wohnen und Nutzungen der Quartierversorgung	realisiert
Shell-Areal, Wehntalerstrasse, Affoltern	2. März 1983	Neunutzung eines ehemaligen Industrieareals für Wohnen, Büro und Gewerbe	realisiert
Sportanlage Entenfuhl, Seebach	18. Juni 1986	Bau einer Sporthalle auf bestehender Sportanlage	realisiert
Sika-Areal, Tüfferwiesen, Altstetten	15. Juni 1988 (SRB)	Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebes und baurechtliche Grundlage für weitere Ausbauetappen	realisiert
Gleisüberbauung HB-Südwest	6. Juli 1988	Bahnhofausbau und Gleisüberbauung für Dienstleistungen und Wohnen	Baugesuch eingereicht
Steinfels-Areal, Industriequartier	28. Sept. 1988	Neunutzung einer Industriebrache mit Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe	1. Etappe realisiert
Sporthalle Unigrund, Albisrieden	12. April 1989	Neubau einer Dreifachturnhalle auf bestehender Sportanlage	realisiert
Rigiplatz, Winterthurer-/Universitätsstrasse	5. Juli 1989	Zentrumsüberbauung bei komplizierten Arealverhältnissen	Baubewilligung erteilt
Bahnhofareal Schnitz	15. Nov. 1989	Wohnüberbauung auf ehemaligem Bahnhofareal mit Büro- und Gewerbenutzungen	realisiert
SBB-Einschnitt, Wipkingen	6. Dez. 1989	Wohnüberbauung mit Nutzungen der Quartierversorgung auf überdecktem Gleiseinschnitt	Überdeckungsbauwerk im Bau
ETH-Zentrum Clausius-/Leonhardstrasse	14. Februar 1990	Institutsgebäude hoher Dichte und besserer Schutz von Schutzobjekten	zweite von drei Etappen im Bau
SBB-Einschnitt Beckerbrücke, Enge	28. Februar 1990	Überbauung eines Gleiseinschnitts und Verbesserung der Umweltbeziehung SBB/VBZ	Realisierung offen
Schulhaus Rütihof, Höngg	26. Sept. 1990	Primarschulanlage, Kindergarten-/hort, Doppelturnhalle und Aussenräume	realisiert
Technopark, Escher-Wyss-Areal	18. Dez. 1993	Forschungs-/Produktionsgebäude in angestammtem Industrieareal als 1. Etappe der Planung Escher-Wyss-Areal	realisiert
Wohnüberbauung im Bockler, Schwamendingen	11. Nov. 1992	Wohnsiedlung in ihrem Dorfkern nach ökologischen Prinzipien	Bauprojekt vorliegend
Wohn- und Geschäftshaus Seefeldstrasse/Kreuzstrasse	3. März 1993	Wohn- und Geschäftshaus bei komplizierten Arealverhältnissen	Baubewilligung erteilt
Bernina-Park, Bernaupl.atz, Oerlikon	17. März 1993	Neunutzung einer Industriebrache mit Wohn- und Geschäftsbauten	Baubewilligung erteilt
Kappeli-Areal, Badenstrasse, Altstetten	14. April 1993	Neunutzung einer Industriebrache mit Bauten für Dienstleistungen und Wohnen	Baubewilligung erteilt
Gauss-Stierli-Areal, Schaffhauserstrasse, Seebach	25. August 1993	Quartierzentrum und Integration von Schutzobjekten auf ehemaligem Industrieareal	Realisierung offen
Löwenbräu/CMZ Areal-Industriequartier	1. Dez. 1993	Neunutzung einer Industriebrache mit Dienstleistungs- und Wohnnutzungen hoher Dichte	Realisierung offen
Messezentrum Zürich, Oerlikon	19. Januar 1994	Neues Messegebäude auf ehemaligem Sportplatzareal	im Bau
Schoeller-Areal, Hardturmstrasse, Industriequartier	8. Juni 1994	Neunutzung einer Industriebrache mit einer Überbauung für Wohnen, Büro, Gewerbe	Baubewilligung erteilt
Spital und Pflegerinnenschule, Hottingen	15. Juni 1994	Um- und Neubau von Spitalbauten und Schutz von bestehenden Gebäudestrukturen und der Gartenanlage	Realisierung offen
Überbauung Langstrasse, Zollstrasse, Mattengasse	15. Juli 1994	Neuüberbauung von ¼ eines Strassenviertes in quartiertypischer Blockrandbauweise	Baubewilligung erteilt
Hardturm West, Hardturm-/Förlibuckstrasse, Industriequartier	8. Februar 1995	Neunutzung einer Industriebrache mit Wohn- und Bürobauten	Realisierung offen
Akazienhof, Akazienstrasse, Zimmergasse, Seefeld	5. April 1995	Neuüberbauung eines Strassenviertes in innerstädtischem Gebiet	im Baubewilligungsverfahren
Escher-Wyss-Gebiet	7. Juni 1995	Neunutzung/Neustrukturierung eines Industrieareals	1. Etappe realisiert
Zum Fels, Hohe Promenade, Hottingen	30. August 1995	Neubauten und besserer Schutz von Schutzobjekten und der Gartenanlage	etappenweise Realisierung im Gange
Berufsschulanlage Schütze-Areal	27. August 1995	Berufsschulgebäude, Turnhalle und Aussenräume auf brachliegendem Areal	Bauempfehlung in Vorbereitung

Gestaltungspläne (und Sonderbauvorschriften) mit fortgeschrittenem Bearbeitungsstand

Gestaltungsplan (Sonderbauvorschriften)	vom Gemeinderat beschlossen	Hauptzweck des Gestaltungsplanes	Realisierungsstand
Zentrum Zürich Nord (Sonderbauvorschriften)		Neunutzung/Neustrukturierung eines 60 ha grossen Industriegebietes für angestammte Industriebetriebe sowie Dienstleistung, Wohnen öffentliche Nutzungen, Freiflächen und Erschliessung	Sonderbauvorschriften, Richtlinien, Verträge vor Behandlung im Stadtrat und Gemeinderat
Micafil-Areal, Hermetschloostrasse, Altstetten	vom Stadtrat beschlossen	Wohnüberbauung auf brachliegendem Parkplatzareal in der Industriezone	Gestaltungsplan vor Behandlung im Gemeinderat
Areal Eschenwiese/City		Hochbau und Ersatz der offenen Parkhausanlage in einem Hochparkhaus	Gestaltungsplan vor Behandlung im Stadtrat und Gemeinderat
Contraves-Areal		Neunutzung von nicht mehr für die Produktion benötigten Flächen für Dienstleistungen und Wohnen	Gestaltungsplan vor Behandlung im Stadtrat und Gemeinderat
SZU-Bahnhof Giesshübel		Dichte Überbauung für bahnzugehörige Nutzungen, Dienstleistungsbetriebe und Wohnen auf nicht mehr benötigtem Bahnareal	Gestaltungsplan in Bearbeitung
Areal Freilagerstrasse, Albisrieden		Neunutzung eines unternutzten Gewerbeareals mit Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe	Gestaltungsplan in Bearbeitung

Einige ausgewählte Beispiele

Gestaltungsplan Langstrasse/Zollstrasse

Grösse:

Arealfläche	1750 m²
Anrechenbare Geschossfläche	6850 m²
davon Wohnen	3400 m², 28 Wohnungen
Büro	1200 m²
Läden/Rest.	1500 m²

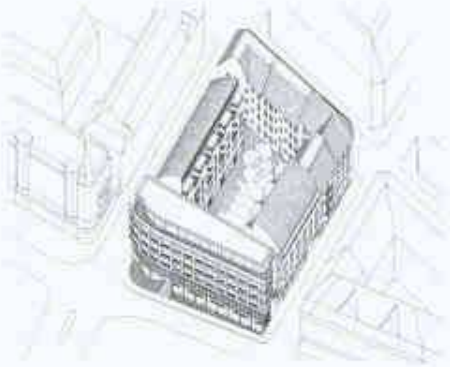
Stand:

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 m²
Anrechenbare Geschossfläche	18 000 m²
davon Wohnen:	14 000 m²
Dienstleistung/Gewerbe/Postamt	4 000 m²

Stand:

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

Architekten Max Baumann und Georges J. Frey, Zürich. Landschaftsarchitekt Eduard Neuenschwander, 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 quartierversorgenden 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 m²
Anrechenbare Geschossfläche	12 460 m²
davon Wohnen:	7 000 m²
Läden:	1 440 m²
Büros/Gewerbe	3 800 m²

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. Äusserst 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 m²
	BGF: 5000 Einwohner
Dienstleistungen	250 000–330 000 m²
	BGF: 7500 Arbeitsplätze
Industrie und Gewerbe	
	220 000–300 000 m²
	BGF: 4000 Arbeitsplätze
Öffentliche Einrichtungen	
	ca. 75 000 m²
	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 industrienahen 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 eingestreuter 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:

Arealfläche:	ca. 170 000 m²
Anrechenbare Geschossfläche	363 000 m²

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 Zusammenarbeitskultur 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.

Gestaltungsplan Hardturm West

Grösse:

Arealfläche	7 755 m²
Anrechenbare Geschossfläche	18 000 m²
davon Wohnen:	10 800 m²
Büro/Dienstleistung:	6 660 m²
Kindergarten/Hort:	540 m²

Stand:

Gestaltungsplan in Kraft gesetzt.

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

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 Liftanlagen liegen offene, über alle Geschosse führende Lufträume, welche Tageslicht in die Wohnungen und Treppenanlagen führen.

Ostansicht Bürohaus 2 / Wohnhaus / Bürohaus 1

Westansicht Bürohaus 1 / Wohnhaus / Bürohaus 2

Gestaltungsplan Steinfels-Areal

Grösse:

Arealfläche:	25 941 m²
Anrechenbare Geschossfläche	68 500 m²
davon Wohnen:	27 400 m²
Dienstleistung/Gewerbe	41 100 m²

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 Bebauungskonzept gliedert sich in drei Teile: Die bestehenden Bautrakte 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.

Gestaltungsplan Schoeller-Hardturm-Areal

Grösse:	nördlich Hardturmstrasse	südlich Hardturmstrasse
Arealfläche	26 630 m²	9 940 m²
Anrechenbare Geschossfläche	51 500 m²	25 000 m²
davon Wohnen:	34 300 m²	0 m²
Büro + Gewerbe	17 200 m²	25 000 m²

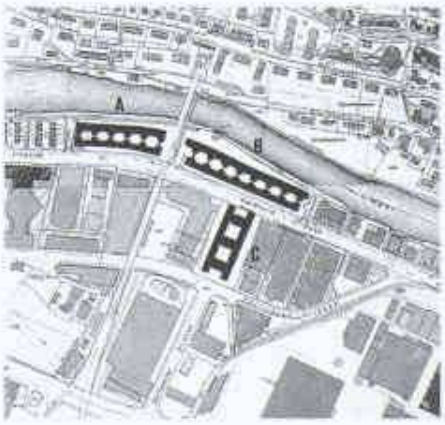
Stand:

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 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-



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 Planungs- 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 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, Stadtbaumeister der Stadt Zürich, Lindenhofstrasse 19, 8001 Zürich