



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 8. September 2021

GR Nr. 2021/363

Amt für Städtebau, Teilrevision privater Gestaltungsplan «Hürlimann-Areal», Zürich-Enge, Kreis 2

Vorbemerkungen

Der Stadtrat beschloss die Überweisung der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Hürlimann-Areal» an den Gemeinderat bereits einmal an seiner Sitzung vom 20. Januar 2021 (Weisung GR Nr. 2021/23). Der Gemeinderat überwies dieses Geschäft mit Beschluss Nr. 3528 am 3. Februar 2021 an die Spezialkommission HBD/SE. Diese hat die Beratung am 18. Mai aufgenommen, der Kommissionsantrag steht noch aus.

Bei der Erfassung der Baubereiche für den ÖREB-Kataster wurde festgestellt, dass die im Situationsplan Mst. 1:1 000 (datiert vom 6. Januar 2021) eingetragenen zwölf Koordinatenpunkte fehlerhaft sind (vgl. Koordinatenverzeichnis). Die Fehlerhaftigkeit des Koordinatenverzeichnisses ist auf ein falsches Koordinatensystem im CAD-Programm des von der Bauherrschaft beauftragten Planungsbüros zurückzuführen. Die falschen Koordinaten und deren Berichtigung haben keine Auswirkungen gegenüber Dritten, weshalb auf ein nochmaliges Mitwirkungsverfahren verzichtet werden kann. Die Korrektur des Koordinatenverzeichnisses im Situationsplan erfordert einen Rückzug und eine Neueinreichung.

Der korrigierte Situationsplan zum Gestaltungsplan wurde dem Amt für Städtebau am 1. Juli 2021 erneut eingereicht. Die Erwägungen der nachstehenden Kapitel 1 bis 12 sowie die weiteren Beilagen wurden unverändert aus der ursprünglichen Weisung (STRB Nr. 58/2021) übernommen.

1. Zweck der Vorlage

Die vorliegende Teilrevision des rechtskräftigen privaten Gestaltungsplans «Hürlimann-Areal» (in Kraft getreten am 25. März 2000) schafft die nutzungsplanerische Grundlage für die Realisierung der vorhandenen Nutzflächenreserve.

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Hürlimann-Areal» zuzustimmen und den Gestaltungsplan allgemeinverbindlich zu erklären.

2. Geltungsbereich der GP-Teilrevision

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans «Hürlimann-Areal» wird mit der vorliegenden Teilrevision nicht verändert. Er umfasst das Gebiet der ehemaligen Brauerei Hürlimann zwischen SZU-Bahnlinie, Brandschenkestrasse und Wohnbebauung am Sihlberg. Die Grundstücksfläche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters umfasst 64 204 m². Nach Inkraftsetzung des rechtskräftigen Gestaltungsplans wurden die Grundstücke abparzelliert sowie die Brandschenkestrasse umgestaltet. Aus diesen Gründen stimmen der Geltungsbereich, die Teilgebiete und die Baufelder nicht mit der heutigen Parzellenstruktur überein. Daher befinden sich Teile von Parzellen der Stadt und der SZU innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters, welche nicht von den Regelungen des Gestaltungsplans betroffen sind. Da es sich



2/8

im vorliegenden Verfahren nicht um eine Gesamtrevision des Gestaltungsplans handelt und der Situationsplan unabhängig von den Parzellengrenzen seine Gültigkeit behält, wird auf eine Anpassung des Perimeters verzichtet.

Rund 70 Prozent der Fläche (45 697 m²) innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans sind im Eigentum der PSP Properties AG. Dies gilt namentlich für die von der Teilrevision betroffenen Baufelder A9 und A14. Die weiteren Parzellen befinden sich im Mit- oder Stockwerkeigentum.

Mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan wird das Areal in drei Teilgebiete mit Baufeldern sowie drei Plätzen eingeteilt. Die Baufelder sind entsprechend den Vorschriften mit einer gemischten Nutzung (Wohnungen, Dienstleistung und gewerbliche Nutzungen) bebaut, eine Nutzflächenreserve von rund 4200 m² ist noch vorhanden.

3. Ausgangslage

Nachdem 1997 die Brauerei Hürlimann ihren Betrieb auf dem Areal eingestellt hat, ermittelte die Grundeigentümerschaft und die Stadt Zürich in einem kooperativen Verfahren ein städtebauliches Konzept sowie die zukünftige Nutzung des Areals. 1999 schlossen die Stadt und die Grundeigentümerschaft einen verwaltungsrechtlichen Schutzvertrag zu den schützenswerten Bauten und Anlagen auf dem Areal ab, im Jahr 2000 wurde der private Gestaltungsplan «Hürlimann-Areal» in Kraft gesetzt.

Das Hürlimann-Areal wurde anschliessend auf Basis dieser beiden Instrumente schrittweise transformiert und entwickelt. Heute sind alle Baufelder gemäss rechtskräftigem privatem Gestaltungsplan bebaut. Dabei verblieb eine Nutzflächenreserve von rund 4200 m², was 5 Prozent der möglichen Ausnutzung gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan entspricht. Diese Nutzflächenreserve konnte im Rahmen der definierten Baufelder und Gebäudehöhen jedoch nicht mehr realisiert werden. Hintergrund dafür bildet unter anderem der Umstand, dass das Baufeld A9 aus arbeitshygienischen Gründen (Gebäudetiefe) nicht so dicht überbaut werden konnte, wie es im ursprünglichen Entwicklungsleitbild vorgesehen war.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie hat die Grundeigentümerin PSP Properties AG 2016/17 die Möglichkeiten einer Nachverdichtung mittels Varianten ausgelotet und die Freiraumsituation analysiert. Mit der Studie wurde aufgezeigt, dass sich zwei Gebäude im Teilgebiet A und ein Gebäude im Teilgebiet B für eingeschossige Aufstockungen eignen würden. Weiter wurden verschiedene Varianten für einen Neubau auf dem Brauereiplatz und damit die Neuorganisation dieses Freiraums geprüft. Sowohl im Baukollegium als auch in der Denkmalpflegekommission waren die Aufstockungen als folgerichtige Weiterentwicklungen des Areals unbestritten. Ein Neubau im Bereich des Brauereiplatzes wurde demgegenüber kontrovers diskutiert, schliesslich aber in Form eines flachen, länglichen Volumens für möglich befunden. Im Rahmen vertiefter Abklärungen stellte sich heraus, dass der Spielraum für den Neubau auf dem Brauereiplatz durch die Verkehrsbaulinie der Brandschenkestrasse und die bestehende Blutbuche sehr stark eingeschränkt wird. Daher entschied sich die Grundeigentümerschaft, bis auf weiteres auf einen Neubau zu verzichten, stattdessen die Aufstockungen in den Baufeldern A9 und A14 voranzutreiben und damit die im rechtskräftigen Gestaltungsplan vorhandene Reserve des Teilgebiets A zu realisieren.



4. Planungsrechtliche Situation

Kantonale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan ist das Hürlimann-Areal dem Siedlungsgebiet zugeordnet.

Regionale Richtplanung

Im regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft ist entlang der Sihl ein Vernetzungskorridor eingetragen. Mit der Zuordnung zur Freihaltezone im Zonenplan wird dieser grundeigentümerverschreiblich gesichert. Die Aufstockungen bestehender Bauten beeinträchtigen diesen Vernetzungskorridor nicht.

Kommunale Richtplanung

Im Entwurf des kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen sind die drei Plätze im Areal als bestehende Freiräume mit besonderer Erholungsfunktion festgehalten. Die Sicherung dieser Freiräume bleibt mit vorliegender Teilrevision unverändert. Der entlang der Bahnlinie verlaufende ökologische Vernetzungskorridor wird durch die Aufstockung von bestehenden Bauten nicht beeinträchtigt.

Kommunaler Verkehrsrichtplan

Im Entwurf des kommunalen Richtplans Verkehr sind eine bestehende Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität, eine geplante Fussverbindung sowie eine bestehende Veloroute eingetragen. An den bestehenden Verbindungen wird mit vorliegender Teilrevision keine Veränderung angestrebt.

Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich

Das Areal befindet sich hauptsächlich in der Wohnzone W4 mit einer Ausnutzungsziffer von 120 Prozent und einem Wohnanteil von 25 Prozent. Der südwestlichste Bereich liegt in der Freihaltezone und beinhaltet Wald. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Gestaltungsplans ist als Informationsinhalt im Zonenplan eingetragen. Der im Zonenplan eingetragene Mindestwohnanteil von 25 Prozent ist ebenso in den Vorschriften zum rechtskräftigen Gestaltungsplan aufgeführt. Die Ausnutzung des Areals liegt heute bei rund 135 Prozent was unter der möglichen Ausnutzung einer W4-Arealüberbauung von 160 Prozent liegt.

Baulinie an der Brandschenkestrasse

Mit Art. 3 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften wird die Wirkung der Baulinien an der Brandschenkestrasse suspendiert. Die bestehenden Baufelder B1 und C1 ragen rund einen halben bis zwei Meter in den Baulinienbereich hinein. Die Aufstockungen sind von den Baulinien nicht tangiert.

5. Ausgleich planungsbedingter Vorteile

In Art. 8 der Gestaltungsplanvorschriften werden die in den Teilgebieten maximal zulässigen Gesamtnutzflächen festgelegt. Der Gemeinderat hatte mit Beschluss vom 3. November 1999 dem privaten Gestaltungsplan zugestimmt. Mit der vorliegenden Teilrevision des privaten Gestaltungsplans bleiben die maximal zulässigen Gesamtnutzflächen, denen der Gemeinderat zugestimmt hatte, unverändert. Die Gestaltungsplanrevision schafft die Grundlage für eine wohn- und arbeitshygienisch, wie auch städtebaulich überzeugende Realisierung der bestehenden Nutzflächenreserve.



Die Gestaltungsplanrevision stellt keine mehrwertausgleichspflichtige Aufzonung im Sinne von Raumplanungsgesetz und Mehrwertausgleichsgesetz dar. Im Gegenteil wird sich die zulässige Ausnützung auch nach der Revision des Gestaltungsplans deutlich unter der für Arealüberbauungen heute erlaubten Ausnützung bewegen. Effektiv erreichen die anrechenbaren Flächen sogar nur knapp diejenigen, welche nach der Regelbauweise in der Zone W4 gesamthaft (d. h. inklusive Dachgeschoss) erstellt werden könnten.

6. Allgemeinverbindlicherklärung

Gestützt auf § 85 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) können Gestaltungspläne als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümerschaft zustimmt, der mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören und wenn keine schutzwürdigen Interessen der weiteren Eigentümerinnen und Eigentümer verletzt werden. Rund 70 Prozent der Grundfläche des Gestaltungsplan-Perimeters sind im Besitz der PSP Properties AG. Dazu gehören auch die von der Teilrevision betroffenen Baufelder. Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans wahrt die Rechte der Eigentümer- und Bewohner-schaften in der Nachbarschaft. Es sind keine weiteren Massnahmen ausser den Aufstockungen vorgesehen. Die bestehenden Bauten und Anlagen inklusive Schutzobjekte werden von der Teilrevision nicht nachteilig berührt. Damit sind die Voraussetzungen für die von der PSP Properties AG beantragte Festsetzung und Allgemeinverbindlicherklärung des revidierten privaten Gestaltungsplans «Hürlimann-Areal» gegeben (§ 85 Abs. 2 PBG).

7. Festlegungen der GP-Teilrevision

Situationsplan

Damit die angestrebten Gebäudeaufstockungen realisiert werden können, werden die Höhenkoten der betroffenen Baufelder A9 und A14 im Situationsplan um je 4 m erhöht. Konkret ist neu im Baufeld A9 West anstelle von 448.0 m ü. M. eine maximale Gebäudehöhe von 452.0 m ü. M., im Baufeld A9 Ost anstelle von 441.0 m ü. M. eine maximale Gebäudehöhe von 445.0 m ü. M. und im Baufeld A14 anstelle von 435.0 m ü. M. eine maximale Gebäudehöhe von 439.0 m ü. M. möglich. Das bestehende Gebäude im Baufeld A9 West gilt mit einer Gebäudehöhe von 28 m bereits heute als Hochhaus, in den beiden anderen Baufeldern sind auch mit den neuen maximalen Gebäudehöhen keine Bauten über 25 m zugelassen.

Ergänzung der Vorschriften mit Art. 11a Lärmschutz

Mit dem neuen Art. 11a «Lärmschutz» werden in den zusätzlichen Geschossen lärmempfindliche Wohnräume ausgeschlossen, welche nur gegen Westen oder Norden zur Sihlhochstrasse orientiert sind.

Ergänzung von Art. 20 Energie

Für diese mit der Teilrevision ermöglichten Aufstockungen sollen energetische Anforderungen gemäss aktueller Praxis der Stadt Zürich gelten, daher wird Art. 20 «Energie» entsprechend mit zwei Absätzen ergänzt.



8. Weitere Sachthemen

Denkmalschutz

Das ehemalige Brauereiareal ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Gebiet mit einem Erhaltungsziel C bewertet. Besonders erwähnt werden das ehemalige Fassabfüll- und Stallgebäude. Mit dem verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Eigentümerschaft und der Stadt Zürich (1999, Vertragsänderung 2004) wurde der Umgang mit den Schutzobjekten geklärt. Eine zentrale Charakteristik des Ensembles ist seine Silhouette. Die Brauereianlage wurde auf dem Hügel angelegt und weist dadurch eine abgestufte Höhenentwicklung auf. Mit dem städtebaulichen Konzept wurde die Silhouette fortgeschrieben, indem im Westen des Areals als Teil des Stadterweiterungsgebiets markante Neubauten mit abgestufter Höhenentwicklung realisiert wurden. Die geplanten Aufstockungen respektieren dieses Konzept der Abtreppung und schärfen gleichzeitig den entsprechenden Ausdruck. Somit kommt der Brauereisilhouette weiterhin eine hohe Bedeutung zu. Die Denkmalpflegekommission der Stadt Zürich nahm am 3. September 2018 zum Projekt Stellung. Dabei wurde festgestellt, dass die Aufstockungen der nicht historischen Bestandesbauten aus denkmalpflegerischer Sicht möglich sind.

Nutzweise

Die geplanten Aufstockungen dienen Dienstleistungsbetrieben. Über den gesamten Perimeter wird neu ein Wohnanteil von rund 33 Prozent erreicht. Der minimale Wohnanteil nach rechtskräftigem Gestaltungsplan und dem darunterliegenden Zonenplan beträgt 25 Prozent. Für das Teilgebiet A ist gemäss Gestaltungsplan ein minimaler Wohnanteil von 8 Prozent einzuhalten. Mit den Aufstockungen umfasst der Wohnanteil im Teilgebiet A neu 19 Prozent anstelle bisher 21 Prozent. Aufgrund der Lärmsituation im Zusammenhang mit der Sihlhochstrasse werden in den zusätzlichen Geschossen Wohnräume ausgeschlossen, welche ausschliesslich gegen Westen oder Norden orientiert sind.

Parkierung

Die Anzahl der maximal zulässigen Parkplätze bestimmt sich gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan nach der jeweils geltenden städtischen Parkplatzverordnung. Es sind keine zusätzlichen Parkplätze vorgesehen, da der Bedarf, welcher durch die Aufstockungen generiert wird, mit der bestehenden Anzahl abgedeckt werden kann. Inklusive der Aufstockungen können gemäss geltender Parkplatzverordnung maximal 430 Parkplätze realisiert werden. Auf dem Areal bestehen 429 Parkplätze, wovon 37 oberirdisch angeordnet sind. Die Anzahl bestehender Parkplätze wurde auf Basis der damals geltenden Parkplatzverordnung berechnet und bewilligt.

Lokalklima

Die Vorlage ermöglicht die Aufstockung bestehender Bauten, deren Flachdächer gemäss ursprünglichem Gestaltungsplan zu begrünen sind und welche keine zusätzlichen Hindernisse in der bestehenden Talabwind-Leitbahn darstellen. Im Aussenraum sind keine baulichen Massnahmen oder zusätzliche Baukörper vorgesehen. Der bestehende Brauereiplatz mit seinen Bäumen (inkl. grosser Blutbuche) und dem Wasserstein tragen zum angenehmen Mikroklima bei.



9. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die Teilrevision des Gestaltungsplans «Hürlimann-Areal» wurde gemäss § 7 PBG zwischen 6. Mai und 7. Juli 2020 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen einbringen. Während der Auflagefrist sind fünf Einwendungen eingegangen. Diese stammen alle von Privatpersonen und richten sich alle integral gegen die vorgesehenen Aufstockungen. Die Begründungen decken sich teilweise wortwörtlich, es werden insbesondere städtebauliche und denkmalpflegerische Argumente aufgeführt. Teilweise wurden zudem persönliche Bedenken eingebracht. Nach sorgfältiger Prüfung werden alle Anträge auf Ablehnung der Teilrevision nicht berücksichtigt. Der separate Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gibt Auskunft über das Ergebnis der Mitwirkung und nimmt Stellung zu den Einwendungen.

10. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Zeitgleich mit der öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision des Gestaltungsplans «Hürlimann-Areal» bei der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Gemäss Baudirektion leistet die vorliegende Weiterentwicklung einen Beitrag zur Umsetzung der übergeordneten Richtplanvorgaben. Die Baudirektion begrüsst aus städtebaulicher Sicht die aus der Machbarkeitsstudie als beste Variante hervorgegangenen eingeschossigen Aufstockungen zur Nachverdichtung des Areals, welche die bestehende abgestufte Höhenentwicklung aufnehmen und die Stadtkante zur Sihl hin akzentuieren. Durch die eingeschossigen Aufstockungen werden auch aus Sicht der Baudirektion keine denkmalpflegerischen Schutzobjekte tangiert.

Da der Baubereich A9 im Konsultationsbereich des Zubringers zur Nationalstrasse A3W liegt, ist die Störfallthematik im Erläuterungsbericht darzulegen. Zudem soll der Bericht mit den relevanten übergeordneten Vorgaben ergänzt werden und die Darstellung der Koordinatenpunkte auf dem Situationsplan angepasst werden. Den kantonalen Vorgaben wurden mit der vorliegenden Fassung der Teilrevision des Gestaltungsplans und dem Bericht gemäss Art. 47 RPV nachgekommen. Unter Berücksichtigung der genannten Auflagen stuft die Baudirektion die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Hürlimann-Areal» als genehmigungsfähig ein.

11. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Die vorliegende Teilrevision des Gestaltungsplans «Hürlimann-Areal» löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuchen, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

12. Schlussbemerkung

Mit der vorliegenden Teilrevision des privaten Gestaltungsplans wird sowohl das Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen verfolgt, wie auch dem historischen Kontext gebührend



Rechnung getragen. Das Hürlimann-Areal ist ein wichtiger Zeuge einer wirtschaftlichen Epoche und soll als solcher erhalten bleiben, aber angemessen weiterentwickelt werden können. Die geplanten Aufstockungen nehmen die abgestufte Höhenentwicklung auf und fügen sich gut in den städtebaulichen Kontext ein. Dies wurde sowohl durch das Baukollegium wie auch die Denkmalpflegekommission der Stadt Zürich bestätigt. Da keine Erhöhung der im Gestaltungsplanperimeter erlaubten Nutzfläche vorgesehen ist, bleiben auch die dem Schutzvertrag vom 7. April 2004 zugrunde liegenden, möglichen Ausnutzungsgrößen gewahrt.

Die bestehenden Vorschriften bleiben unverändert und werden von den geplanten Aufstockungen eingehalten. Die Vorschriften werden für die Aufstockungen mit zwei zusätzlichen Absätzen zur Energie und einem Artikel zum Lärmschutz ergänzt, damit die Aufstockungen den heutigen Anforderungen entsprechen.

Mit der vorliegenden Teilrevision werden sodann keine schutzwürdigen Interessen der weiteren Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer des Hürlimann-Areals verletzt: Die Aufstockungen betreffen Gebäude, welche sich aus Sicht dieser Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an peripherer Lage im Areal befinden. Sodann bewegen sich die Gebäude im Baufeld A14 und im östlichen Teil von Baufeld A9 nach wie vor in den Dimensionen bzw. der Höhenentwicklung einer Arealüberbauung (Gebäudehöhe bis maximal 25 m). Lediglich im westlichen Teil von Baufeld A9 wird die 25-m-Grenze bereits heute überschritten. Auch nach der Aufstockung wird dieses Gebäude indessen vom Bestandsbau in Baufeld A8 überragt werden.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Hürlimann-Areal», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften (Beilage, datiert vom 6. Januar 2021) und Plan Mst. 1:1 000 (Beilage, datiert vom 1. Juli 2021), wird zugestimmt.**
- 2. Der gemäss Ziffer 1 revidierte Gestaltungsplan wird i. S. v. § 85 Abs. 2 PBG all-gemeinverbindlich erklärt.**
- 3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Hürlimann-Areal» in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**
- 4. Vom Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen (Beilage, datiert vom 6. Januar 2021) wird zustimmend Kenntnis genommen.**
- 5. Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan «Hürlimann-Areal» gemäss Ziffer 1. nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**



8/8

Unter Ausschluss des Referendums:

- 6. Vom Bericht gemäss Art. 47 RPV (Beilage, datiert vom 6. Januar 2021) wird Kenntnis genommen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti

Privater Gestaltungsplan «Hürlimann-Areal» Teilrevision mit Allgemeinverbindlicherklärung

Kanton Zürich, Zürich-Enge, Kreis 2

Situationsplan, 1:1 000

Koordinatenverzeichnis <small>(Amtliche Vermessung LV95)</small>		
Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate
1	2 681 989.56	1 246 571.12
2	2 681 987.01	1 246 589.93
3	2 682 029.50	1 246 668.38
4	2 682 045.46	1 246 691.23
5	2 682 051.15	1 246 692.23
6	2 682 062.47	1 246 627.65
7	2 682 037.20	1 246 623.30
8	2 682 044.85	1 246 578.51
9	2 682 085.29	1 246 589.56
10	2 682 066.82	1 246 694.95
11	2 682 086.52	1 246 698.39
12	2 682 105.00	1 246 592.99

Die Grundeigentümerin

PSP Properties AG
Seestrasse 353
8038 Zürich

Reto Grunder, Chief Investment Officer
Ort, Datum

Thomas Kraft, Director Asset Management
Ort, Datum

Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

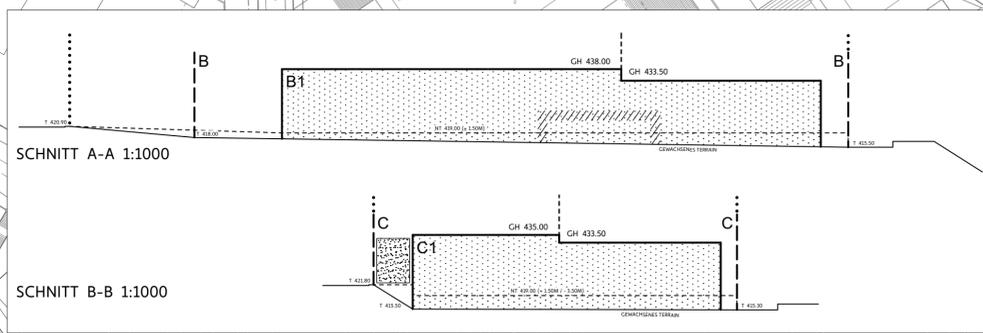
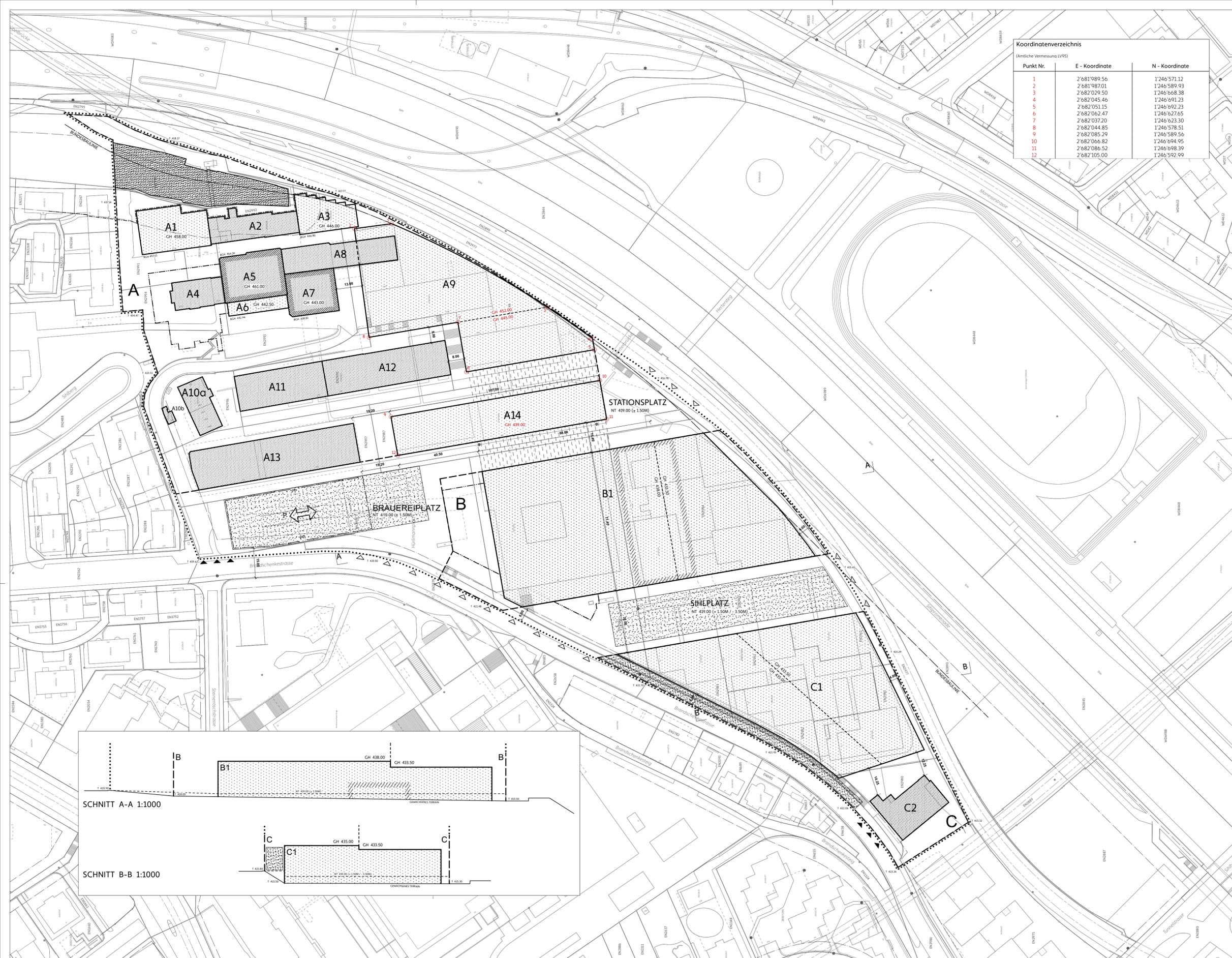
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

Für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB-Nr. vom auf den

Erstellungs- und Druckdatum: 01.07.2021

- Festsetzungsinhalt Teilrevision**
- GH 439.00 Neue maximale Gebäudehöhe
 - Geltungsbereich
 - - - - - Teilgebiet
 - — — — — Baubegrenzungslinie
 - [A1] Baufelder
 - [A2] Schutzobjekt
 - /// Aufstockungen
 - — — — — Baulinie
 - — — — — Bestehende Unterkellerung
 - PP — Oberirdische Besucherparkplätze
 - ▲ ▲ Erschliessungsbereich für Motorfahrzeuge
 - ↔ Zu- und Wegfahrt zu Tiefgarage
 - ▲ ▲ Erschliessungsbereich für Fussgänger und Velo
- Festsetzungsinhalt rechtskräftig**
- Freiraum mit Bäumen
 - Baumreihe
 - Wald
 - Waldabstandslinie
 - Bereich für Fussgänger- und Veloverbindung zwischen Stationsplatz und Sihlplatz
 - Bereich mit Passerellen
 - GH 435.00 Neue maximale Gebäudehöhe
 - HGH 433.50 Bestehende Gebäudehöhe
 - GH 438.00 Höhengsprung der maximalen Gebäudehöhe
 - NT 439.00 (± 1.50M) Neue Terrinkote
 - T 439.62 Bestehende Terrinkote
- Orientierungsinhalt**
- Bestehende Gebäude und Anlagen
GIS ZH/November 2018





Privater Gestaltungsplan «Hürlimann-Areal» Teilrevision mit Allgemeinverbindlicherklärung

Kanton Zürich, Zürich-Enge, Kreis 2

**Ergänzung der Vorschriften:
Art. 11a Lärmschutz und Art. 20 Energie**

<p>Die Grundeigentümerin</p> <p>PSP Properties AG Seestrasse 353 8038 Zürich</p> <p>Reto Grunder, Chief Investment Officer</p> <p>..... Ort, Datum</p> <p>Thomas Kraft, Director Asset Management</p> <p>..... Ort, Datum</p>	
<p>Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. vom</p> <p>Im Namen des Gemeinderats Die Präsidentin / Der Präsident:</p> <p>Die Sekretärin / Der Sekretär:</p>	
<p>Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom</p> <p>Für die Baudirektion</p>	
<p>In Kraft gesetzt mit STRB Nr.vom auf den</p>	

Ergänzung:

Änderungen gegenüber der Fassung vom 6. März 2000 sind in roter Schrift dargestellt.

Art. 11a Lärmschutz

Lärmempfindliche Wohnräume in den auf der Grundlage der Gestaltungsplanteilrevision neu erstellten, zusätzlichen Geschossen, mit denen die bestehenden Gebäude in den Baufeldern A9 und A14 aufgestockt werden, dürfen nicht ausschliesslich gegen Westen oder Norden hin orientiert sein.

Art. 20 Energie

¹ Der Heizenergiebedarf der Neubauten darf die um 10% reduzierten Werte gemäss den aktuellen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

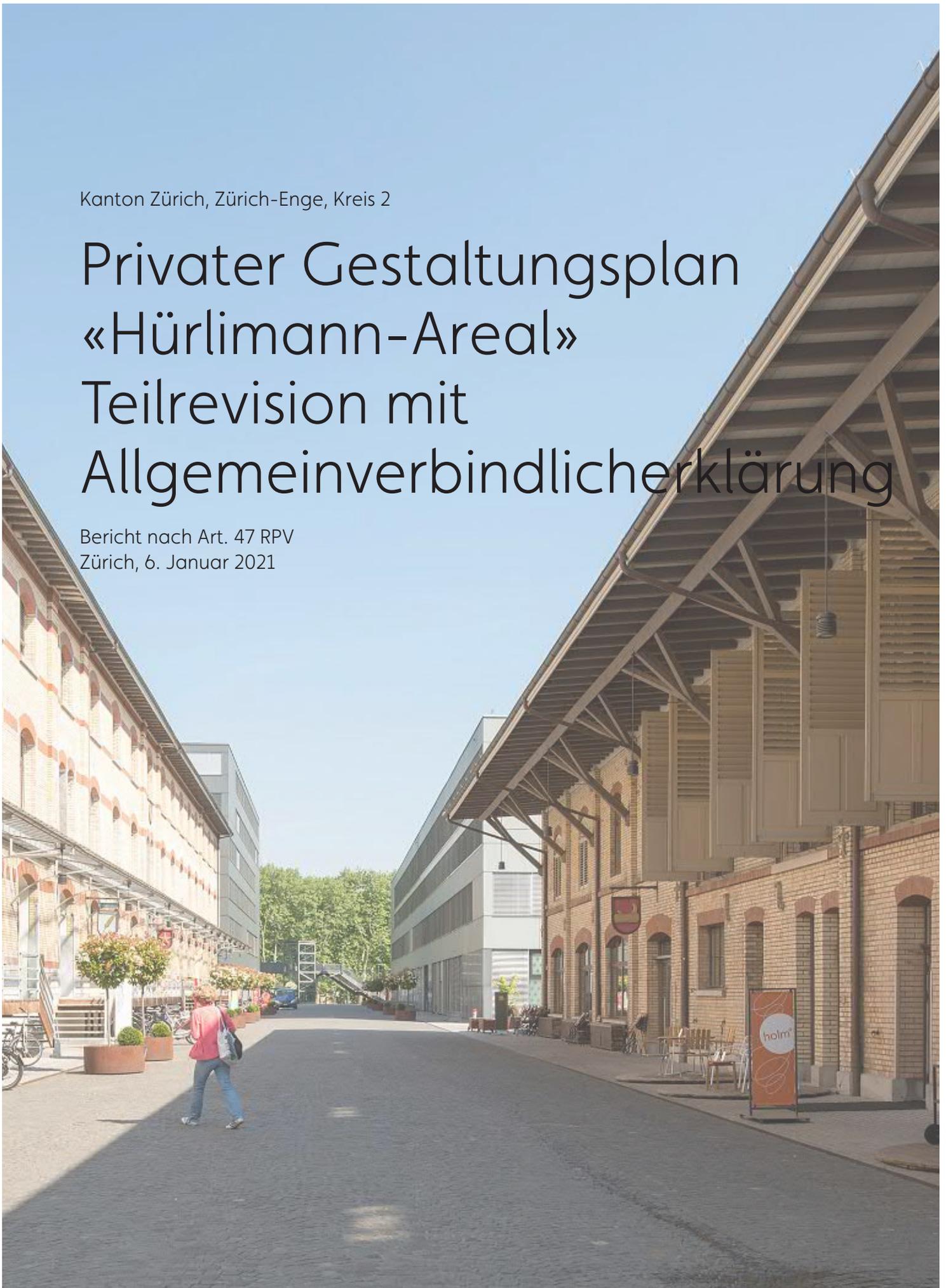
² Die auf der Grundlage der Gestaltungsplanteilrevision neu erstellten, zusätzlichen Geschosse, mit denen die bestehenden Gebäude in den Baufeldern A9 und A14 aufgestockt werden, müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, Abschnitt II. Teil 1, um mindestens 30 Prozent unterschreiten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-P Standards, Ausgabe 2017, entsprechen. Diese baurechtlich als Neubau geltenden Aufstockungen haben zudem den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco, Ausgabe 2018, einzuhalten.

³ Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Minergie-Standards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

Kanton Zürich, Zürich-Enge, Kreis 2

Privater Gestaltungsplan «Hürlimann-Areal» Teilrevision mit Allgemeinverbindlicherklärung

Bericht nach Art. 47 RPV
Zürich, 6. Januar 2021



Impressum

Auftraggeberin
PSP Properties AG
Seestrasse 353, 8038 Zürich

Auftragnehmerin
Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Fotos
Juliet Haller

Abbildungen Seite 6
Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich, Online-Sammlung (www.baz.e-pics.ethz.ch)

Dokument
10158_08_210106_Bericht47.indd

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass	4
1.2	Zielsetzung	5
2	Ausgangslage	8
2.1	Planungsgeschichte	8
2.2	Planungsprozess	9
2.3	Grundlagen Hürlimann-Areal	12
3	Rahmenbedingungen	13
3.1	Rechtskräftiger Gestaltungsplan	13
3.2	Planungsrechtliche Grundlagen	13
3.3	Eigentumsverhältnisse	16
4	Teilrevision	18
4.1	Umfang der Teilrevision	18
4.2	Nachweise zur Teilrevision	18
4.3	Ausgleich planungsbedingter Vorteile	21
4.4	Interessenabwägung	22
5	Planungsablauf	23
5.1	Öffentliche Auflage	23
5.2	Kantonale Vorprüfung	23
5.3	Weiteres Verfahren	24

1 Einleitung

1.1 Anlass

Das Hürlimann-Areal wurde in den vergangenen Jahren schrittweise transformiert und entwickelt. Heute sind alle Baufelder gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan aus dem Jahre 2000 bebaut. Dabei verblieb jedoch eine Nutzflächenreserve von rund 4'200 m², was 5% der möglichen Ausnützung gemäss Gestaltungsplan entspricht und im Rahmen der definierten Baufelder und Gebäudehöhen nicht mehr realisiert werden kann. Hintergrund für diese Nutzflächenreserve bildet u.a. der Umstand, dass das Baufeld A9 in der Praxis – namentlich aus arbeitshygienischen Gründen – bei weitem nicht so dicht überbaut werden konnte, wie es der Gestaltungsplan erlauben würde und wie es das diesem zu Grunde liegende Entwicklungsleitbild vorgesehen hatte. Mittels einer Machbarkeitsstudie wurden deshalb Möglichkeiten ausgelotet, wie die Nutzflächenreserve mobilisiert werden könnte. Die Studie zeigte sowohl Aufstockungen der bestehenden Gebäude wie auch Varianten für einen Neubau mit zusätzlicher Ausnützung auf.

Aufgrund der einschränkenden Rahmenbedingungen entschied sich die PSP Properties AG, Eigentümerin eines Grossteils der Fläche im Gestaltungsplanperimeter, schliesslich dafür, die vorhandene Reserve mittels Aufstockung zweier Gebäude im Teilgebiet A umzusetzen. Damit wird die bereits heute charakteristische Abtrepfung der Bauten akzentuiert und die Stadtsilhouette entsprechend gestärkt. Die Nutzflächenreserve besteht gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan im Teilgebiet A und soll nun auch dort realisiert werden.

Die PSP Properties AG sieht sich mit erweiterten Nutzungsbedürfnissen ihrer Ankermieterin konfrontiert. Mithilfe der Aufstockungen möchte die Eigentümerin diesen Expansionswünschen ihrer Mieterin nachkommen, zumal es sich bei dieser auch um ein zentrales Unternehmen für den Wirtschaftsstandort Zürich handelt.

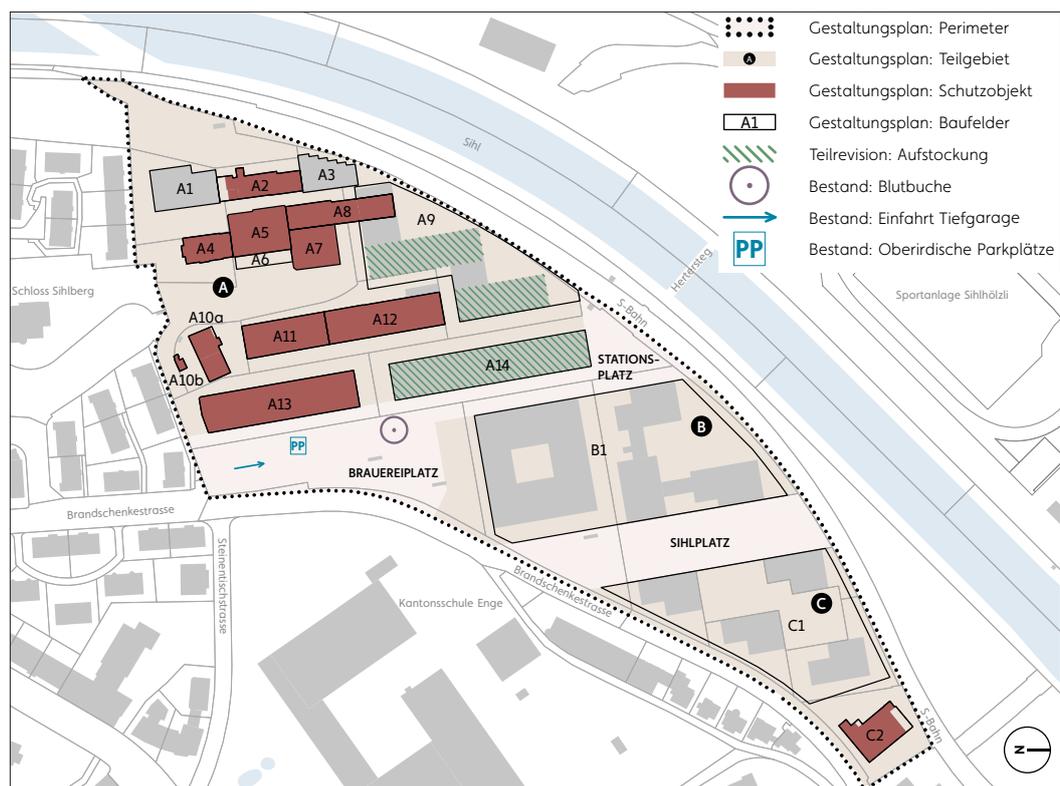


Abb. 1
Übersicht
Teilrevision



Abb. 2
Luftbild
Hürliemann-Areal



Abb. 3
Hürliemann-Areal
(Google Earth)

1.2 Zielsetzung

Die vorhandene Nutzflächenreserve kann im Rahmen des rechtskräftigen Gestaltungsplans nicht realisiert werden. Um die aus raumplanerischer Sicht angezeigte Nachverdichtung mit den beiden Gebäudeaufstockungen umsetzen zu können, müssen die Höhenkoten der betroffenen Baufelder A9 und A14 mittels einer Teilrevision des Gestaltungsplans angepasst werden. Weiter werden die Lärm- und Energiebestimmungen für die Aufstockungen den aktuellen Anforderungen angepasst.

Die planungsrechtliche Umsetzung findet unter Wahrung der Rechtssicherheit für die bestehenden Bauten und Anlagen statt. Es sind keine weiteren Massnahmen ausser den Aufstockungen vorgesehen. Die bestehenden Bauten und Anlagen inklusive Schutzobjekte sind somit von der Teilrevision nicht tangiert.



Abb. 4
Brauerei
Hürliemann,
um 1900



Abb. 5
Brauerei
Hürliemann,
um 1961

Abb. 6
Hürliemann-Areal,
um 2012





Abb. 7
Gasse zwischen
A12, A9 und A14,
Richtung Norden



Abb. 8
Gasse zwischen
A14, A9 und A12,
Richtung Süden



Abb. 9
Brauereiplatz, im
Hintergrund A13,
A9 und A14



Abb. 10
Durchgang
zwischen
A9 und A12

2 Ausgangslage

2.1 Planungsgeschichte

Seit dem 19. Jahrhundert wurde auf dem Areal direkt an der Sihl Bier gebraut. Schliesslich stellte 1997 die Brauerei ihren Betrieb ein. Mittels kooperativen Planungsverfahrens suchten die Grundeigentümerschaft und die Stadt Zürich nach zukünftigen Nutzungen und einem städtebaulichen Konzept. Die gemeinsamen Absichten wurden 1996 in einem Entwicklungsleitbild festgehalten (siehe Abb. 11), welches die Basis für die weiteren Schritte bildete. Das städtebauliche Konzept umfasste zwei Bereiche: das Stadterneuerungsgebiet auf dem Hügel im Norden (Teilgebiet A) und das Stadterweiterungsgebiet im nordöstlichen Teil (Teilgebiete B und C).

1999 schlossen die Stadt und die Grundeigentümerschaft einen verwaltungsrechtlichen Schutzvertrag betreffend Denkmalschutz ab (mit einer Vertragsänderung von 2004) und im Jahr 2000 wurde der private Gestaltungsplan «Hürlimann-Areal» von der Baudirektion genehmigt. Die beiden Instrumente bildeten die planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung und Erneuerung des ehemaligen Brauereiareals, welche bis 2009 abgeschlossen wurde.

Die übergeordnete städtebauliche Figur des Entwicklungsleitbilds wurde umgesetzt. Jedoch kam es, wie einleitend ausgeführt, zu gewissen Abweichungen: Um die Dienstleistungsgebäude im Teilgebiet A für Büros nutzen zu können, mussten Zeilen mit einer geringeren Gebäudetiefe realisiert werden. Aus Rücksicht auf die historische Substanz und Erscheinung des Wahrzeichens des Areals ist sodann auf die Aufstockung des Sudhauses verzichtet worden. Stattdessen wurde darauf ein Dachbad erstellt. Die Wohnbauten im Teilgebiet C wurden schliesslich im Interesse einer gleichmässigeren Körnung im nördlichen Areal als Punkt- und nicht als Zeilenbauten erstellt.

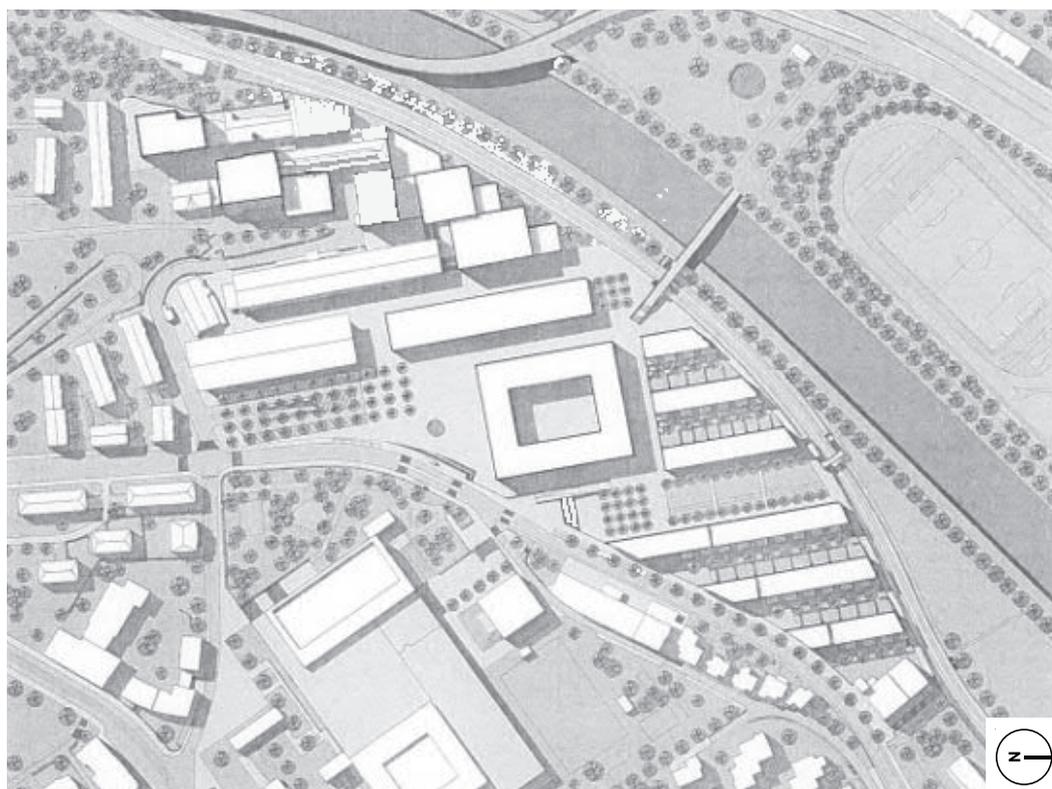


Abb. 11
Städtebauliches
Konzept, Entwick-
lungsleitbild



2.2 Planungsprozess

2017 wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Möglichkeiten einer Nachverdichtung mittels Varianten ausgelotet und die Freiraumsituation analysiert. Mit der Studie wurde aufgezeigt, dass sich zwei Gebäude im Teilgebiet A und ein Gebäude im Teilgebiet B für eine Aufstockung eignen würden. Weiter wurden verschiedene Varianten für einen Neubau auf dem Brauereiplatz sowie die Neuorganisation der Freiräume geprüft. In den beiden Gremien der Stadt Zürich, dem Baukollegium und der Denkmalpflegekommission, waren die Aufstockungen als folgerichtige Weiterentwicklungen des Areals unbestritten. Ein Neubau im Bereich des bestehenden Brauereiplatzes wurde demgegenüber kontrovers diskutiert, schliesslich aber in der Form eines flachen Langvolumens für möglich befunden.

Im Vorfeld zur Teilrevision des Gestaltungsplans wurden vertiefte Abklärungen vorgenommen. Es stellte sich schliesslich heraus, dass der Spielraum für einen Neubau auf dem Brauereiplatz durch die Verkehrsbaulinie der Brandschenkestrasse und die bestehende Blutbuche sehr stark eingeschränkt wird. Als Folge dessen entschied sich die Eigentümerschaft, bis auf Weiteres auf einen Neubau zu verzichten und stattdessen die Variante Aufstockung A voranzutreiben. Mit der vorliegenden Teilrevision des Gestaltungsplans wird nun die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstockung zweier bestehender Gebäude im Teilgebiet A geschaffen.

Abb. 12
Luftbild
Aufstockung A
(rote Schraffur)

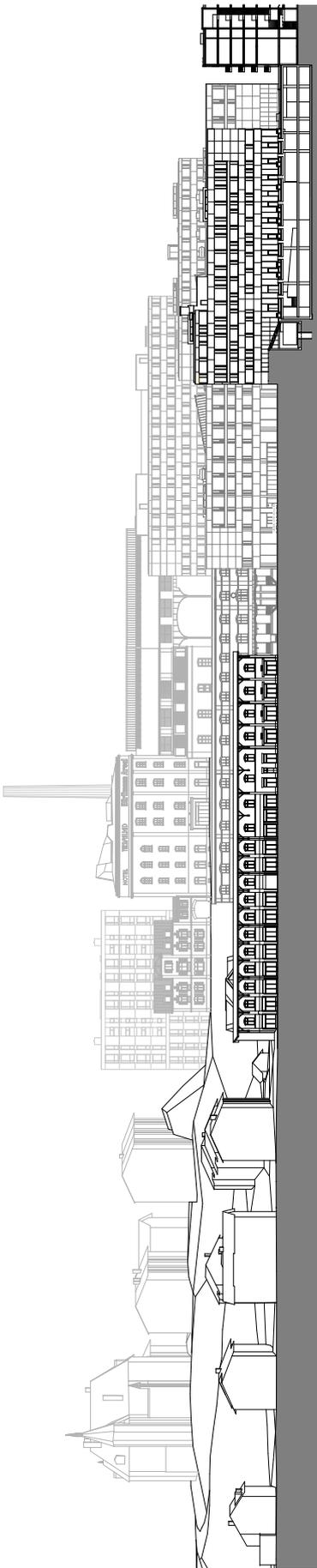


Abb. 13
Ansicht Bestand
(Boltshauer Architekten AG)

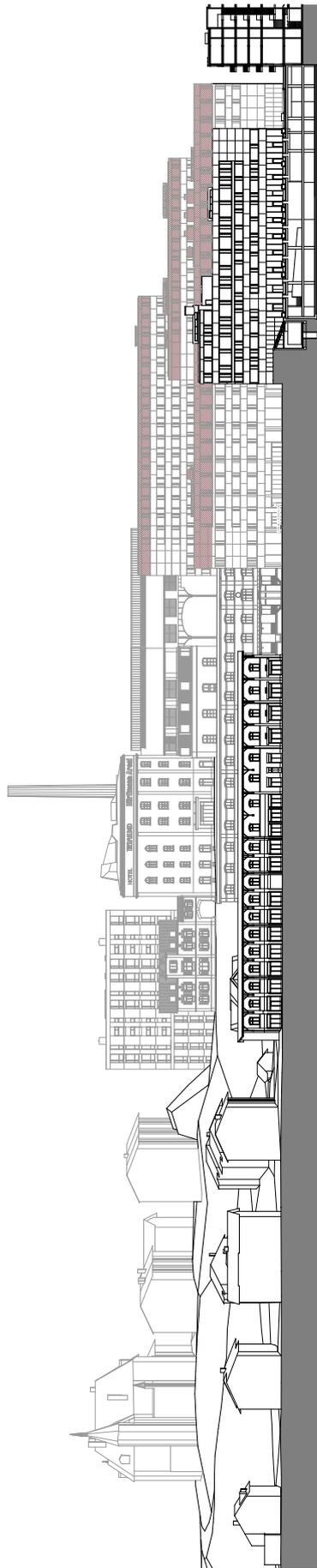


Abb. 14
Ansicht Aufstockung A
(Boltshauer Architekten AG)

- Aufstockung
- 452.00 m ü. M. Maximale Gebäudehöhe Teilrevision
- 448.00 m ü. M. Maximale Gebäudehöhe rechtskräftig
- GH: 25.0 m Geplante Gebäudehöhe
- GH: 21.6 m Bestehende Gebäudehöhe
- 25 m Hochhauslinie

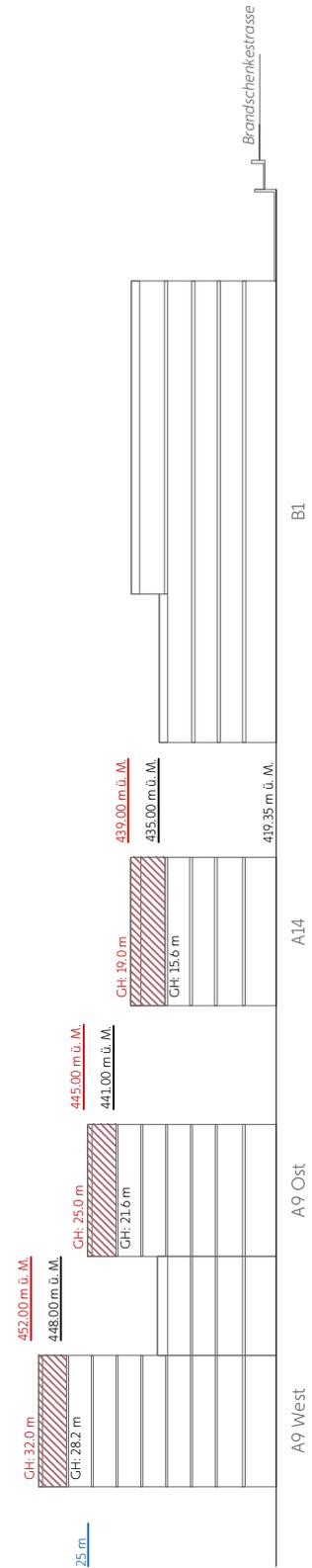


Abb. 15
Schnitt Aufstockung A

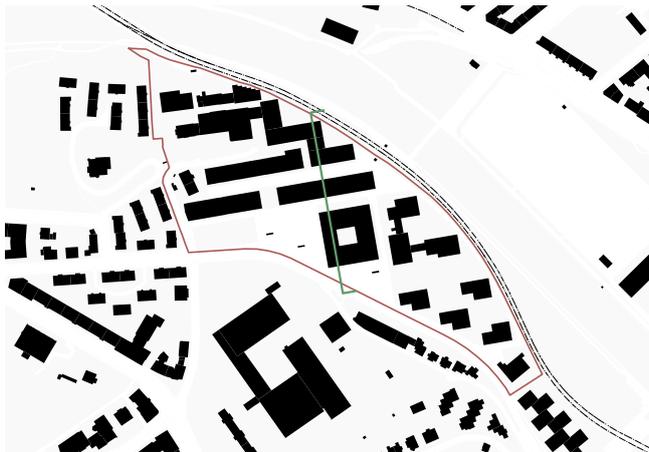
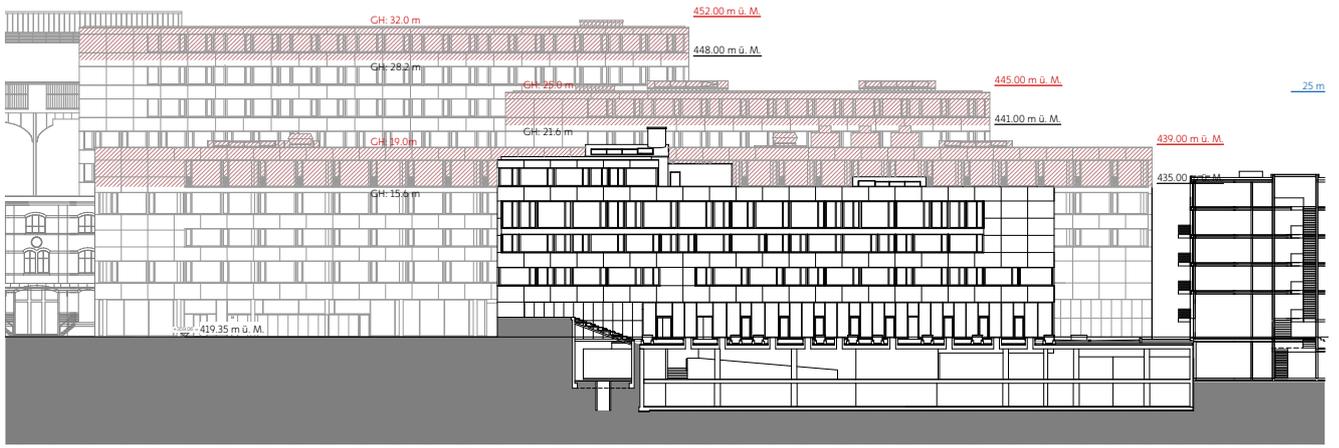
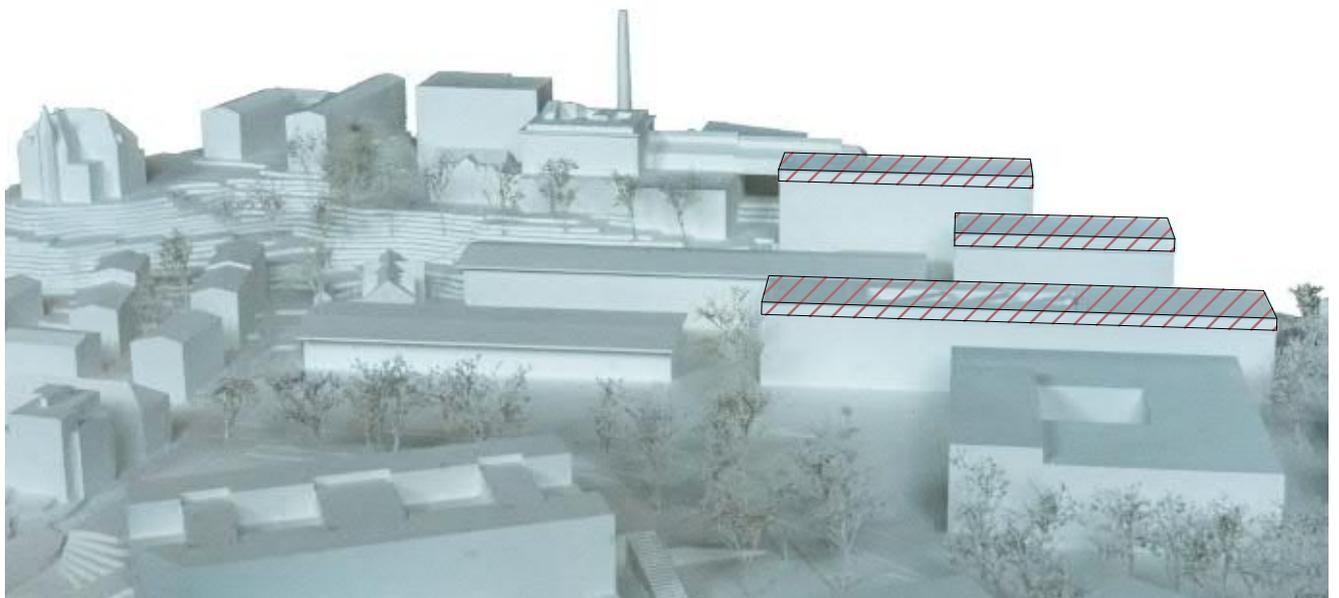


Abb. 16
Schnittlinie Auf-
stockung A,
siehe Abb. 15

Abb. 17
Ansicht
Aufstockung A,
Ausschnitt

Abb. 18
Modellfoto
Aufstockung A



2.3 Grundlagen Hürlimann-Areal

Planerische Grundlagen

- Entwicklungsleitbild Hürlimann-Areal Zürich, Althammer Hochuli Architekten, Metron Verkehrsplanung, 16.06.1996
- Privater Gestaltungsplan «Hürlimann Areal», Plan, Vorschriften, Erläuterungsbericht, 06.03.2000
- Machbarkeitsstudie Hürlimann-Areal Zürich, Schlussdokumentation, Boltshauser Architekten AG, Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH, Planwerkstadt AG, 05.04.2017

Denkmalpflegerische Grundlagen

- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), Zürich Enge
- Verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen der REG Real Estate AG und der Stadt Zürich betreffend Denkmalschutz, Brandschenkestrasse 146 und 150 in Zürich 2-Enge, Vertragsänderung, Schutzvertrag, 07.04.2004

Weitere Grundlagen

- Baukollegium 17.06.2016, Protokoll vom 20.07.2016, 1. Sitzung zum Hürlimann-Areal
- Baukollegium 17.01.2017, Protokoll vom 10.02.2017, 2. Sitzung zum Hürlimann-Areal
- Denkmalpflegekommission 03.09.2018, Protokoll vom 19.09.2018
- Weiterentwicklung Hürlimann-Areal, Chronologie, 16.09.2019

3 Rahmenbedingungen

3.1 Rechtskräftiger Gestaltungsplan

Basierend auf dem Entwicklungsleitbild Hürlimann-Areal Zürich (Althammer Hochuli Architekten, Metron Verkehrsplanung, 1996) wurde der private Gestaltungsplan «Hürlimann-Areal» erarbeitet und am 6. März 2000 von der Baudirektion genehmigt. Mit dem Gestaltungsplan wird das Areal in drei Teilgebiete mit Baufeldern sowie drei Plätzen eingeteilt. Die Baufelder sind entsprechend den Vorschriften bebaut, eine Nutzflächenreserve von rund 4'200 m² ist jedoch noch vorhanden.

3.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Kantonale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan des Kantons Zürich (Stand 28.10.2019) ist das Hürlimann-Areal dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Für die Sihlhochstrasse ist ein Abbruch vorgesehen. Die Verlegung in den sogenannten Stadttunnel Zürich wird für das Hürlimann-Areal eine Verbesserung der Lärmsituation bringen.

Regionale Richtplanung

Im regionalen Richtplan der Stadt Zürich zu Siedlung und Landschaft (Antrag des Stadtrats, 28.05.2020) ist entlang der Sihl ein Vernetzungskorridor eingetragen. Mit der Zuordnung zur Freihaltezone im Zonenplan wird dies grundeigentümergebunden gesichert. Mit den geplanten Aufstockungen wird der Vernetzungskorridor nicht tangiert.

Durch das Areal zieht sich eine bestehende Mischwasserleitung inkl. Regenbecken, wie dem regionalen Richtplan, Ver-/Entsorgung (Stand 21.06.2017) zu entnehmen ist.

Kommunale Richtplanung

Im kommunalen Richtplan der Stadt Zürich zu Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (STRB 24.10.2019) sind die drei Plätze im Areal als bestehende Freiräume mit besonderer Erholungsfunktion festgehalten. Aktuell sind keine baulichen Massnahmen im Aussenraum vorgesehen.

Kommunaler Verkehrsrichtplan

Im kommunalen Verkehrsplan der Stadt Zürich zum Fussverkehr (Stand 30.10.2019) sind eine bestehende Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität sowie eine geplante Fussverbindung eingetragen. Aktuell sind keine baulichen Massnahmen im Aussenraum vorgesehen.

Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich

Das Areal befindet sich hauptsächlich in der Wohnzone W4 mit einer Ausnützungsziffer von 120% und einem Wohnanteil von 25%. Die südwestliche Ecke ist der Freihaltezone zugeordnet und umfasst zusätzlich Waldfläche. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Gestaltungsplans ist als Informationsinhalt im Zonenplan eingetragen. Der Mindestwohnanteil von 25% ist ebenso in den Vorschriften zum rechtskräftigen Gestaltungsplan vorgeschrieben. Die Ausnützung des Areals liegt heute bei rund 135%, was gemäss gültiger BZO tiefer als die mögliche Ausnützung im Rahmen einer Arealüberbauung ist (max. 166%).

Baulinie an der Brandschenkestrasse

Mit Art. 3 Abs. 3 des rechtskräftigen Gestaltungsplans wird die Wirkung der Baulinien an der Brandschenkestrasse suspendiert. Die bestehenden Baufelder B1 und C1 ragen rund einen halben bis zwei Meter in den Baulinienbereich hinein. Die Aufstockungen sind von den Baulinien nicht tangiert.

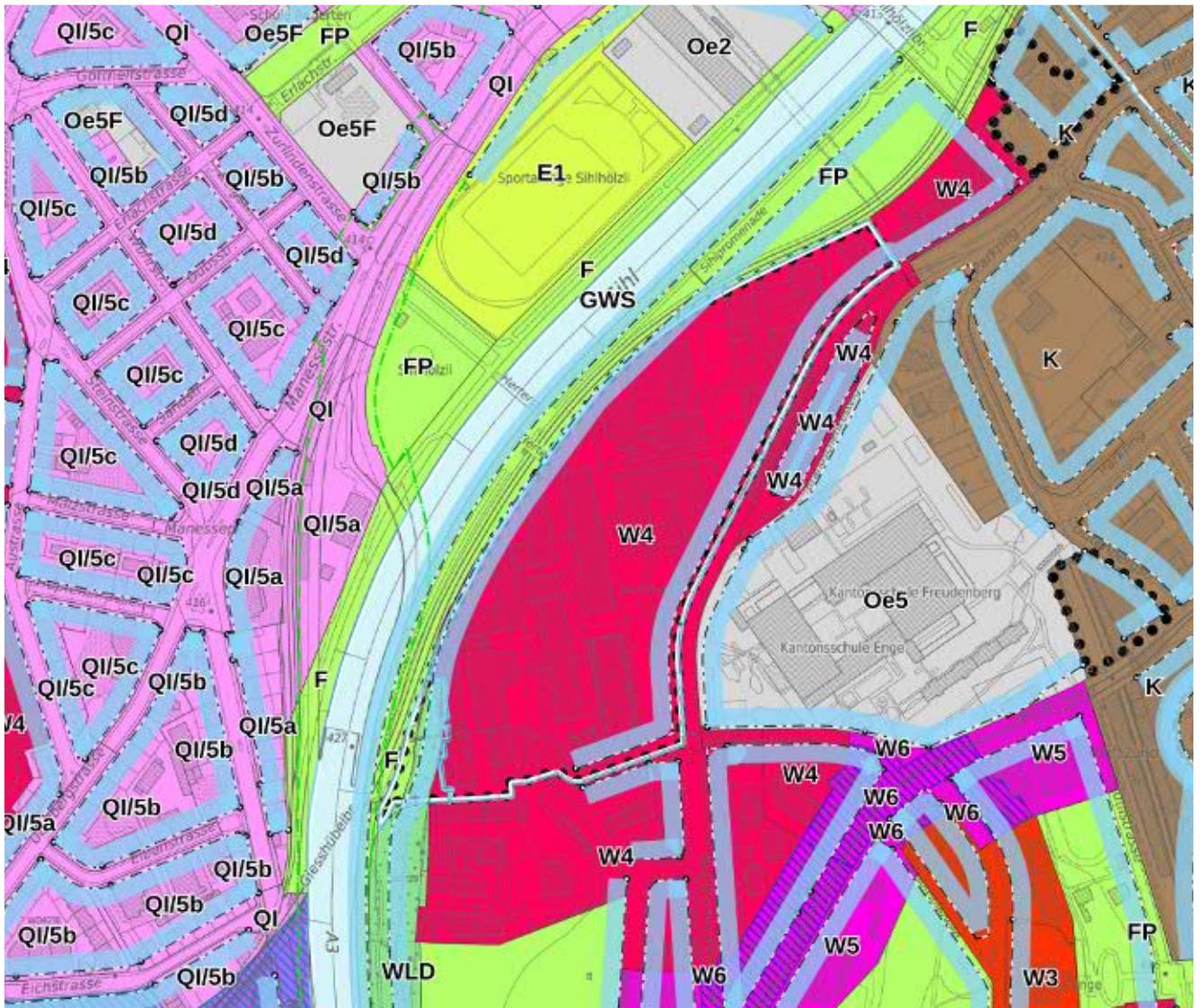
Fachplanung Hitzeminderung

Mitte Mai 2020 veröffentlichte die Stadt Zürich die Fachplanung Hitzeminderung (Stand 20.01.2020). Das von der Aufstockung betroffene Teilgebiet des Hürlimann-Areals ist gemäss Teilplan Hitzeminderung dem Massnahmegebiet 1 zugeordnet. Dementsprechend wären Verbesserungen der bioklimatischen Situation am Tag und in der Nacht notwendig. Die Stadtstruktur wird als heterogenes Gebiet, 2.1 Büro/Verwaltung definiert. Die Wirkungsanalyse im Rahmen der Fachplanung Hitzeminderung hat für das Modellierungsgebiet zu dieser Stadtstruktur ergeben, dass insbesondere folgende drei Handlungsansätze einen besonders hohen Wirkungsgrad aufweisen: HA 01 «Baukörper für günstiges Mikroklima optimieren», HA 04 «Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräume beschatten» und HA 10 «Fassaden klimaökologisch begrünen».

Der Brauereiplatz wird im Teilplan Entlastungssystem der Freiraumkategorie 08 «Platzräume» zugeordnet. Die Verbindung über den Stationsplatz zur Sihl soll als Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität klimarelevant entwickelt werden. Der Weg entlang der Sihl gilt als Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität, welche klimarelevant ist und weiterentwickelt werden soll.

Im Teilplan Kaltluftsystem wird festgehalten, dass der westliche Bereich des Hürlimann-Areals Teil einer sekundären Leitbahn für das Windsystem Talabwind ist. Der östliche Bereich gilt als Einwirkungsbereich. Entlang der Sihl besteht ein bodennahes Kaltluftströmungsfeld.

Wie bereits ausgeführt, sind aktuell keine baulichen Massnahmen im Aussenraum vorgesehen. Auf dem Brauereiplatz besteht bereits eine grosse Anzahl Bäume. Zudem wird der Erhalt der bestehenden Blutbuche dank dem Verzicht auf einen Neubau gesichert (siehe Kap. 2.2). Ebenfalls zu einem angenehmen Mikroklima trägt der Wasserstein bei. Mit den geplanten Aufstockungen kann die Nutzungsreserve genutzt werden, ohne zusätzlichen Boden zu verbauen. Gemäss Art. 17 der bestehenden Gestaltungsplanvorschriften sind nicht begehbare Flachdächer zu begrünen. Dies gilt entsprechend für die geplanten Aufbauten, womit dem Handlungsansatz HA 09 «Dächer klimaökologisch begrünen» aus der Fachplanung Hitzeminderung Rechnung getragen wird.



- Kernzone (K)
 - Quartierentwicklungszonen (Q)
 - Dreigeschossige Wohnzone (W3)
 - Viergeschossige Wohnzone (W4)
 - Fünfgeschossige Wohnzone (W5)
 - Zonen für öffentliche Bauten (Oe2 bis Oe7)
 - Erholungszone (E1, E2, E3)
 - Freizeitzone (F)
 - Wald
 - Gewässer
- Kantonale / Kommunale Gestaltungspläne

- Gewässerunterwasserlinien
- Linie (im Kraft)
- Baulinien (kommunal)**
- Baulinie (in Kraft)

Abb. 19
Auszug
ÖREB-Kataster
(maps.zh.ch)

3.3 Eigentumsverhältnisse

Nach Inkraftsetzung des rechtskräftigen Gestaltungsplans wurden Grundstücke abparzeliert sowie die Brandschenkestrasse umgestaltet. Aus diesen Gründen stimmen der Geltungsbereich, die Teilgebiete und die Baufelder nicht mit der heutigen Parzellenstruktur überein. Als Folge dessen befinden sich einzelne Teile von Parzellen innerhalb des Perimeters, welche grundsätzlich nicht vom Gestaltungsplan betroffen sind. In Absprache mit dem Amt für Städtebau wird diesbezüglich auf eine Anpassung verzichtet, zumal es sich nicht um eine Gesamtrevision des Gestaltungsplan handelt und die Abgrenzungen keine Änderung erfahren. Die Inhalte im Situationsplan behalten ihre Gültigkeit unabhängig von den Parzellengrenzen.

Rund 70% der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans stehen im Eigentum der PSP Properties AG; dies gilt namentlich für die betroffenen Baufelder A9 und A14. Die weiteren Parzellen befinden sich im Mit- oder Stockwerkeigentum. Siehe dazu die tabellarische Zusammenstellung und den Plan Abb. 20.

Eigentum	Fläche ¹⁾	Anteil
PSP Properties AG	45'697 m ²	71.2%
Weitere GrundeigentümerInnen	18'507 m ²	28.8%
Total	64'204 m²	100.0%

¹⁾ Grundstücksfläche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters

Dienstbarkeiten

Es bestehen ein öffentliches Fusswegrecht sowie ein öffentliches Fuss- und Fahrradwegrecht über das Hürlimann-Areal. Weitere Dienstbarkeiten innerhalb des Areals sind insbesondere gegenseitige Fuss- und Fahrwegrechte sowie Durchfahrts- und Zufahrtsrechte.

Einbezug Grundeigentümerschaft im Perimeter

Gestützt auf § 85 Abs. 2 PBG können Gestaltungspläne als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümerschaft zustimmt, der mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der weiteren Grundeigentümerschaft verletzt werden. Die Bestimmung von § 85 Abs. 2 PBG kann auch für Änderungen eines Gestaltungsplans angerufen werden.

Die PSP Properties AG plant die Revision des Gestaltungsplans unter Anrufung von § 85 Abs. 2 PBG; dieses Vorgehen ist mit dem Amt für Städtebau sowie der Rechtsabteilung des Hochbaudepartements abgesprochen worden.

4 Teilrevision

4.1 Umfang der Teilrevision

Die vorliegende Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Hürlimann-Areal» umfasst zwei Aufstockungen bestehender Gebäude (Baufelder A9 und A14). Hierfür sind im Situationsplan die maximalen Gebäudehöhen um 4.0 m zu erhöhen (siehe unten stehende Tabelle und Situationsplan). Eine Anpassung von Art. 7 «Gebäudehöhen» der Vorschriften zum Gestaltungsplan ist nicht notwendig. Mit der Möglichkeit zur Realisierung der Aufstockungen wird ausschliesslich die bestehende Nutzflächenreserve realisiert. Folglich bedarf es auch insofern keiner Änderung der bestehenden Vorschriften (von der Baudirektion genehmigt am 6. März 2000).

Baufeld	rechtskräftig maximale Gebäudehöhe	Teilrevision maximale Gebäudehöhe
A9 West	448.0 m ü. M.	452.0 m ü. M.
A9 Ost	441.0 m ü. M.	445.0 m ü. M.
A14	435.0 m ü. M.	439.0 m ü. M.

In Bezug auf die Aufstockungen wird mit der Teilrevision eine Ergänzung des Art. 20 «Energie» vorgenommen und damit die Bestimmung an die heutigen Anforderungen angepasst. Die Ergänzung gilt ausschliesslich für die auf Grundlage der Gestaltungsplanteilrevision neu erstellten, zusätzlichen Geschosse, mit denen die bestehenden Gebäude in den Baufeldern A9 und A14 aufgestockt werden. Ebenfalls nur für die geplanten Aufstockungen wird der Art. 11a «Lärmschutz» ergänzt. Damit werden lärmempfindliche Wohnräume (vorgesehen sind Dienstleistungsflächen und keine Wohnräume), welche nur gegen Westen oder Norden zur Sihlhochstrasse hin orientiert sind, ausgeschlossen.

Im Situationsplan werden die Koordinatenpunkte für die beiden betroffenen Baufelder ergänzt. Im ursprünglichen Plan sind die Planinhalte nur vermasst, jedoch nicht genau verortet, weshalb dies mit der vorliegenden Teilrevision ergänzt wird.

4.2 Nachweise zur Teilrevision

Hochhäuser

Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m (§ 282 PBG). Im westlichen Teil vom Baufeld A9 gilt das bestehende Gebäude mit einer Höhe von rund 28 m bereits heute als Hochhaus und die entsprechenden Anforderungen werden eingehalten.

Denkmalschutz (Art. 4)

Das ehemalige Brauereiareal ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Gebiet mit einem Erhaltungsziel C bewertet. Besonders erwähnt werden das ehemalige Fassabfüll- und Stallgebäude (A11, A12 und A13). Mit dem verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Eigentümerschaft und der Stadt Zürich (1999, Vertragsänderung 2004) wird der Umgang mit den Schutzobjekten geklärt.

Eine zentrale Charakteristik des Ensembles ist seine Silhouette. Die Brauereianlage wurde auf dem Hügel angelegt und weist dadurch eine abgestufte Höhenentwicklung auf. Mit dem städtebaulichen Konzept wurde die Silhouette fortgeschrieben, indem im Westen des Areals als Teil des Stadterweiterungsgebiets markante Neubauten mit abgestufter Höhenentwicklung realisiert wurden. Die geplanten Aufstockungen respektieren dieses Konzept der Abtrepung und schärfen gleichzeitig den entsprechenden Ausdruck. Somit kommt der Brauereisilhouette weiterhin eine hohe Bedeutung zu.

Die Denkmalpflegekommission der Stadt Zürich nahm am 3. September 2018 zum Projekt Stellung (Protokoll vom 19.09.2018). In der Rückmeldung wird festgehalten, dass die Aufstockungen der nicht historischen Bestandesbauten aus denkmalpflegerischer Sicht möglich sind.

Ausnützung (Art. 8)

Das Areal befindet sich hauptsächlich in der Wohnzone W4 mit einer Ausnützungsziffer von 120%. Die Ausnützung liegt heute bei rund 135%. Sie bewegt sich damit deutlich unter derjenigen, welche nach gültiger Bau- und Zonenordnung im Falle einer Arealüberbauung erlaubt wäre (max. 166%). Diese Tatsache unterstreicht das öffentliche Interesse, welches neben dem privaten Interesse der Grundeigentümerin an der Teilrevision des Gestaltungsplans zur effektiven Umsetzung der in den Vorschriften zum Gestaltungsplan erlaubten Nutzflächen besteht.

Nachfolgende Tabelle bildet eine Zusammenstellung der Gesamtnutzflächen (GNF)¹⁾ ab. Die maximale Gesamtnutzfläche pro Teilgebiet wird in Art. 8 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften definiert. Ergänzend dazu sind Nutzflächenverschiebungen resp. Transfers von maximal 10% zulässig (Art. 8 Abs. 3). Von der Möglichkeit des Transfers wurde für das Teilgebiet B Gebrauch gemacht. Bei der Erstellung wurden knapp 10% zusätzliche Nutzfläche realisiert, dies vornehmlich zulasten des Teilgebiets C.

Die Aufstockungen im Teilgebiet A im Umfang von rund 3'740 m² werden im Rahmen des rechtskräftigen Gestaltungsplans bzw. der zugehörigen Vorschriften realisiert. Die Nachverdichtung wird somit dort realisiert, wo die Nutzflächenreserve besteht.

Teilgebiet	rechtskräftig		Bestand		Aufstockung A	
	erlaubte GNF	max. GNF mit Transfer	bewilligte GNF	Reserve	geplante GNF	Reserve
A	53'300 m ²	58'630 m ²	48'870 m ²	4'200 m ² (230 m ²)	52'610 m ²	460 m ² (230 m ²)
B	19'940 m ²	21'934 m ²	21'930 m ²	(-1'990 m ²)	21'930 m ²	(-1'990 m ²)
C	13'440 m ²	14'784 m ²	11'680 m ²	(1'760 m ²)	11'680 m ²	(1'760 m ²)
Total	86'680 m²		82'480 m²	4'200 m²	86'220 m²	460 m²

1) Die Gesamtnutzfläche setzt sich zusammen gemäss Art. 8 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften: «alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden».

Nutzweise (Art. 9 und 10)

Über den gesamten Perimeter wird neu ein Wohnanteil von rund 33% erreicht (min. 25%, entsprechend BZO). Die geplanten Aufstockungen dienen Dienstleistungsbetrieben, gemäss Art. 10. Für das Teilgebiet A ist ein Mindestwohnanteil von 8% einzuhalten (Art. 9). Mit den Aufstockungen umfasst der Wohnanteil im Teilgebiet A neu 19% (bisher: 21%).

Die Sihlhochstrasse ist aufgrund von Gefahrgütertransporten der Störfallverordnung unterstellt. Ein Teil des Hürlimann-Areals, unter anderem das von der Teilrevision betroffene Baufeld A9, befindet sich im entsprechenden Konsultationsbereich. Aufgrund der erschwerten Evakuierbarkeit sind innerhalb des Konsultationsbereichs empfindliche Nutzungen, wie Spital, Schule u. ä., nur zulässig, wenn ein ausreichender Schutz nachgewiesen werden kann. Wie oben ausgeführt, dienen die geplanten Aufstockungen Dienstleistungsbetrieben, welche folglich nicht von der Einschränkung betroffen sind.

Parkierung (Art. 15)

Die Anzahl der maximal zulässigen Parkplätze bestimmt sich nach der jeweils geltenden städtischen Parkplatzverordnung (Art. 15 Abs. 1). Es sind keine zusätzlichen Parkplätze vorgesehen, da der Bedarf, welcher durch die Aufstockungen generiert wird, mit der bestehenden Anzahl abgedeckt werden kann. Inklusive der Aufstockungen können maximal 430 Parkplätze realisiert werden, siehe nachfolgende Tabelle. Auf dem Areal bestehen 429 Parkplätze, wovon 37 oberirdisch angeordnet sind. Die Anzahl bestehender Parkplätze wurde auf Basis der damals geltenden Parkplatzverordnung berechnet und bewilligt.

Nutzung	Fläche	Normbedarf ¹⁾		Gebiet C ¹⁾	
		PP/m ²	100%	min. 40%	max. 70%
Wohnen	28'180 m ²	1/120	235	94	165
Dienstleistung (<500m ²)	22'520 m ²	1/120	188	75	132
Dienstleistung (>500m ²)	29'780 m ²	1/210	142	57	99
Verkauf (<2'000m ²)	1'360 m ²	1/100	14	6	10
Gastronomie	640 m ²	1/40	16	6	11
Total Bestand	82'480 m²		595	238	417
Aufstockung A	3'740 m ²	1/210	18	7	13
Total	86'220 m²		613	245	430

¹⁾ Gemäss Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung), Stand 16.12.2015

Umwelt (Art. 11, 17, 18 und 20)

Es sind keine baulichen Massnahmen im Aussenraum vorgesehen. Folglich sind Themen wie Boden oder Wald von der vorliegenden Teilrevision des Gestaltungsplans nicht betroffen. Die entsprechenden Vorschriften bleiben ebenfalls unverändert gültig:

- Art. 11 Empfindlichkeitsstufen (Lärm)
 - Empfindlichkeitsstufe III
- Art. 17 Begrünung und ökologischer Ausgleich
 - Optimierung im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich
 - Extensive Dachbegrünung
- Art. 18 Meteorwasser
 - Direkt der Sihl zuführen, sofern nicht direkt versickert
- Art. 20 Energie
 - 10% reduzierte Werte des Heizbedarfs gemäss Wärmedämmvorschriften der Baudirektion
 - Ergänzung Abs. 2 und 3 für Aufstockungen (siehe Kap. 4.1)

4.3 Ausgleich planungsbedingter Vorteile

In Art. 8 der Gestaltungsplanvorschriften werden die in den Teilgebieten maximal zulässigen Gesamtnutzflächen festgelegt. Der Gemeinderat hatte mit Beschluss vom 3. November 1999 dem privaten Gestaltungsplan zugestimmt. Mit der vorliegenden Teilrevision des privaten Gestaltungsplans bleiben die maximal zulässigen Gesamtnutzflächen, denen der Gemeinderat zugestimmt hatte, unverändert. Die Gestaltungsplanrevision schafft die Grundlage für eine wohn- und arbeitshygienisch, wie auch städtebaulich überzeugende Realisierung der bestehenden Nutzflächenreserve.

Die Gestaltungsplanrevision stellt keine mehrwertausgleichspflichtige Aufzoning im Sinne von Raumplanungsgesetz und Mehrwertausgleichsgesetz dar. Im Gegenteil wird sich die zulässige Ausnützung auch nach der Revision des Gestaltungsplans deutlich unter der für Arealüberbauungen heute erlaubten Ausnützung bewegen (siehe Kap. 4.2, Ausnützung). Effektiv erreichen die anrechenbaren Flächen sogar nur knapp diejenigen, welche nach der Regelbauweise in der Zone W4 gesamthaft (d.h. inkl. Dachgeschoss) erstellt werden könnten.

4.4 Interessenabwägung

Mit der vorliegenden Teilrevision des privaten Gestaltungsplans wird sowohl das Ziel der Siedlungsentwicklung nach Innen verfolgt wie auch dem historischen Kontext gebührend Rechnung getragen. Das Hürlimann-Areal ist ein wichtiger Zeuge einer wirtschaftlichen Epoche und soll als solcher erhalten bleiben, aber gebührend weiterentwickelt werden können. Die geplanten Aufstockungen nehmen die abgestufte Höhenentwicklung auf und fügen sich gut in den städtebaulichen Kontext ein. Dies wurde sowohl durch das Baukollegium wie auch durch die Denkmalpflegekommission der Stadt Zürich bestätigt. Da keine Erhöhung der im Gestaltungsplanperimeter erlaubten Nutzfläche vorgesehen ist, bleiben auch die dem Schutzvertrag vom 7. April 2004 zu Grunde liegenden, möglichen Ausnutzungsgrössen (vgl. Absatz 7 des Vertrags) gewahrt.

Die bestehenden Vorschriften bleiben unverändert und werden von den geplanten Aufstockungen eingehalten. Die Vorschriften werden für die Aufstockungen mit zwei zusätzlichen Absätzen zur Energie ergänzt, damit die Aufstockungen die heutigen Energieanforderungen einhalten. Ebenfalls nur für die geplanten Aufstockungen wird ein Artikel zum Lärmschutz ergänzt. Obwohl in den Aufstockungen nur Dienstleistungsflächen geplant sind, werden mit dem neuen Artikel prophylaktisch lärmempfindliche Wohnräume, welche nur zur Sihlhochstrasse ausgerichtet sind, ausgeschlossen.

Mit der vorliegenden Teilrevision werden sodann keine schutzwürdigen Interessen der weiteren Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verletzt: Die Aufstockungen betreffen Gebäude, welche sich aus Sicht dieser Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an peripherer Lage im Areal befinden. Sodann bewegen sich die Gebäude im Baufeld A14 und im östlichen Teil von Baufeld A9 nach wie vor in den Dimensionen bzw. der Höhenentwicklung einer Arealüberbauung (Gebäudehöhe bis max. 25 m). Lediglich im westlichen Teil von Baufeld A9 wird die 25-m-Grenze bereits heute überschritten. Auch nach der Aufstockung wird dieses indessen vom Bestandsbau in Baufeld A8 überragt werden.

5 Planungsablauf

Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht sieht vor, dass die mit den Planungsaufgaben beauftragten Behörden die Bevölkerung und die nach- und nebengeordneten Planungsträger rechtzeitig anhören und dafür sorgen, dass sie in geeigneter Weise mitwirken können. Im Gestaltungsplanverfahren erfolgt die Mitwirkung der Bevölkerung und Planungsträger im Rahmen der öffentlichen Auflage. Zeitgleich wird die Genehmigungsbehörde (Kanton) unter der Federführung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) zur Stellungnahme eingeladen.

Einbezug Grundeigentümerschaft im Perimeter

Vor der öffentlichen Auflage informierte PSP die weiteren Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer schriftlich über die Teilrevision des Gestaltungsplans.

5.1 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Hürlimann-Areal» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Auflage startete am 8. Mai 2020. Während der Auflagefrist konnte die Bevölkerung schriftliche Einwendungen zur Vorlage vorbringen.

Die fünf eingegangenen Einwendungen wurden nach sorgfältiger Prüfung nicht berücksichtigt. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wurde ein separater Bericht erstellt (Teilrevision Privater Gestaltungsplan «Hürlimann-Areal», Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, 30.09.2020).

5.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der genannten Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht vom 22. Juni 2020 wird seitens Amt für Raumentwicklung (ARE) die geplanten Aufstockungen begrüsst. Die weiteren Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung sowie die Rückmeldungen aus der städtischen Ämtervernehmlassung wurden entsprechend übernommen.

5.3 Weiteres Verfahren

Zustimmung Gemeinderat und Allgemeinverbindlicherklärung

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans bedarf der Zustimmung des Gemeinderats, welchem auch die Allgemeinverbindlicherklärung (§ 85 Abs. 2 PBC) beantragt wird.

Referendums- und Stimmbeschwerdefrist

Nach der Zustimmung durch den Gemeinderat wird die Referendums- (60 Tage) und die Stimmrechtsbeschwerdefrist (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

Genehmigung Kanton

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. ein allfälliges Stimmrechtsrekursverfahren abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision.

Rekursfrist

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird die Teilrevision während 30 Tagen unter Ansetzung einer entsprechenden Rekursfrist öffentlich aufgelegt.

Inkraftsetzung

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat die Teilrevision unter Angabe des entsprechenden Datums in Kraft. Der Stadtratsbeschluss betreffend Inkraftsetzung wird unter Ansetzung einer Rekursfrist von während 30 Tagen publiziert. Wird dagegen kein Rechtsmittel erhoben, tritt die Vorlage publikationsgemäss in Kraft.



Kanton Zürich, Zürich-Enge, Kreis 2

Privater Gestaltungsplan «Hürlimann-Areal» Teilrevision mit Allgemeinverbindlicherklärung

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
Zürich, 6. Januar 2021

Impressum

Auftraggeberin
PSP Properties AG
Seestrasse 353, 8038 Zürich

Auftragnehmerin
Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Titelbild
Gasse zwischen A12, A9 und A14, Richtung Norden (Juliet Haller)

Dokument
10158_08_210106_Bericht_Einwendungen.indd

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Öffentliche Auflage	4
1.2	Kantonale Vorprüfung	4
2	Einwendungen	5
2.1	Antrag	5
2.2	Begründungen	5
2.3	Erwägungen	6
2.4	Entscheid	6

1 Vorbemerkungen

1.1 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Hürlimann-Areal» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Auflage startete am 8. Mai 2020. Während der Auflagefrist bestand für alle die Möglichkeit, sich zur Vorlage zu äussern und schriftliche Einwendungen vorzubringen.

Die Einwendungen wurden sorgfältig geprüft. Einwendungen, welche nicht berücksichtigt werden, sind gemäss § 7 PBG zu begründen. Zu diesem Zweck wurde der vorliegende Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen erstellt. Im nachfolgenden Kapitel 2 Einwendungen werden die Anträge und zusammengefassten Begründungen der Einwendungen wiedergegeben. Anschliessend wird ausgeführt, welche Gründe zu einer Nichtberücksichtigung der Einwendung geführt haben.

1.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der genannten Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die Rückmeldungen aus der kantonalen Vorprüfung und der städtischen Ämtervernehmlassung sind im Bericht nach Art. 47 RPV festgehalten.

2 Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind insgesamt fünf Einwendungen mit jeweils ein bis zwei Unterschriften eingegangen. Die Einwendungen machen alle den Antrag auf keine Realisierung der Aufstockungen und folglich auf eine Ablehnung der gesamten Vorlage. Die Begründungen des Antrags decken sich zum Teil wortwörtlich. Einige Einwendungen führen gegenüber den anderen weitere Begründungen aus. Im Grundsatz werden städtebauliche und denkmalpflegerische wie auch persönliche Bedenken ausgeführt.

Auf eine wortwörtliche Wiedergabe jeder Einwendung wird verzichtet. Nachfolgend werden die Begründungen zusammengefasst und die Erwägungen dazu ausgeführt.

2.1 Antrag

Wie bereits oben erwähnt, wird mit allen fünf Einwendungen der gleiche Antrag gestellt:

Die Aufstockungen sollten mit der Gestaltungsplanteilrevision nicht ermöglicht und folglich auch nicht realisiert werden.

2.2 Begründungen

Folgend werden die Begründungen der fünf Einwendungen zusammengefasst. Die Begründungen können in die beiden Themenblöcke «Denkmalpflege und Städtebau» sowie «persönliche Interesse» gegliedert werden.

Denkmalpflege und Städtebau

- Das «Hürlimann-Areal» ist architektonisch einzigartig und eines der wenigen verbleibenden und denkmalgeschützten Industriegebäude des 19. Jahrhunderts in der Stadt Zürich.
- Der als «wertvoll» eingestufte Gesamtkomplex würde durch die geplante Aufstockung nicht nur als historisches Denkmal, sondern auch als architektonisch gelungenes Erneuerungs- und Erweiterungsprojekt beeinträchtigt werden. Die Gesamtharmonie des Areals würde mit den Aufstockungen zerstört werden.
- Das Stadtbild des «Hürlimann-Areals» ist historisch geprägt von seiner charakteristischen Abstufung. Mit einer Aufstockung des Gebäudekomplexes würde die historische Abstufung komplett zerstört werden. Der aufgestockte Gebäudekomplex würde das denkmalgeschützte Ensemble optisch erdrücken und aus einzelnen Blickwinkeln verdecken.
- Die Aufstockung der Gebäude A9 und A14 steht nicht im Einklang mit den früheren Entscheidungen der Denkmalpflege.

Persönliche Interessen

- Die Aufstockungen beeinträchtigen die Sicht auf die historischen Hürlimann-Gebäude und auf den Uetliberg.
- Durch die Aufstockungen kommt es zu einer möglichen Wertminderung der Wohnung als Teil des denkmalgeschützten Gesamtkomplex «Hürlimann-Areal».

2.3 Erwägungen

Nachfolgend sind die Erwägungen festgehalten. Entsprechend den Begründungen werden die Erwägungen den beiden Themenblöcken «Denkmalpflege und Städtebau» sowie «persönliche Interesse» zugeordnet.

Denkmalpflege und Städtebau

- Mit der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Hürlimann-Areal» wird das Ziel der Siedlungsentwicklung nach Innen verfolgt.
- Das Hürlimann-Areal wird als wichtiger Zeuge einer wirtschaftlichen Epoche anerkannt und soll als solcher erhalten bleiben, aber auch weiterentwickelt werden können.
- Die geplanten Aufstockungen wurden sowohl durch das Baukollegium wie auch durch die Denkmalpflegekommission der Stadt Zürich bestätigt. Nachfolgend der entsprechende Auszug aus den beiden Protokollen:
 - Rückmeldung des Baukollegiums vom 17. Juni 2016:
«Eine Aufstockung der bestehenden Bauten wird dagegen als möglich beurteilt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Im Sinne der Anlage muss die vorhandene markante Hügel silhouette in einer Aufstockungsvariante lesbar bleiben.»
 - Rückmeldung der Denkmalpflegekommission vom 3. September 2018:
«Die Denkmalpflegekommission hält die unverstellte Sicht auf das Brauereiensemble auf dem Moränenhügel nicht für einen zentralen denkmalpflegerischen Wert. Wichtig für die industriegeschichtlich bedeutende Anlage sind hingegen die parallel stehenden Volumen mit den Gassenräumen dazwischen. Die Kommission ist der Meinung, dass [...] die Aufstockungen auf den Neubauten [...] aus denkmalpflegerischer Sicht möglich sind. [...] Die besondere Rücksichtnahme auf die einzelnen Schutzobjekte ist gewährleistet.»

Persönliche Interessen

- Es besteht kein Aussichtsschutz. Folglich muss die Sicht auf das historische Ensemble und den Uetliberg nicht sichergestellt sein.
- Da die geplanten Aufstockungen im Rahmen der möglichen Ausnützung gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan erfolgt, kann das Argument bezüglich Wertminderung nicht gestützt werden.

2.4 Entscheid

Der Antrag der fünf Einwendungen auf eine Ablehnung der Teilrevision wird abgelehnt. Die oben ausgeführten Erwägungen unterstützen eine Realisierung der Aufstockungen.