

# Gebietsplanung Hertizentrum; Änderung Bebauungsplan

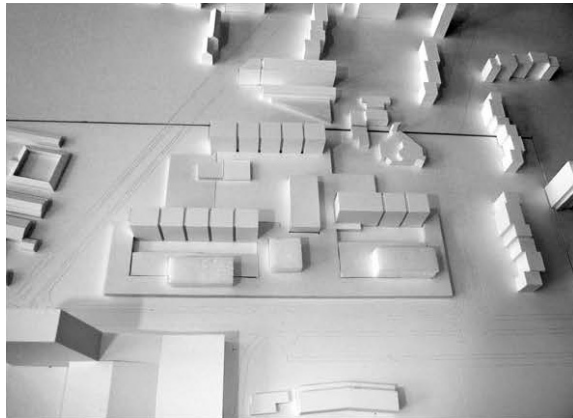
**BPK-Sitzung 2. Mai 2017**

- **Einleitung**
- **Variantenstudium**
- **Richtprojekt**
- **Bebauungsplan**
- **Änderung Bauordnung und Zonenplan**
- **Etappierung**

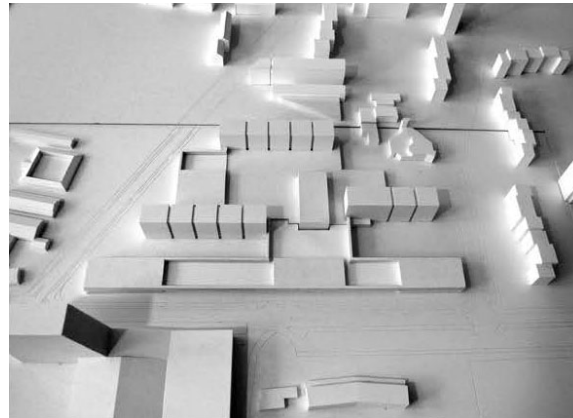
# Einleitung



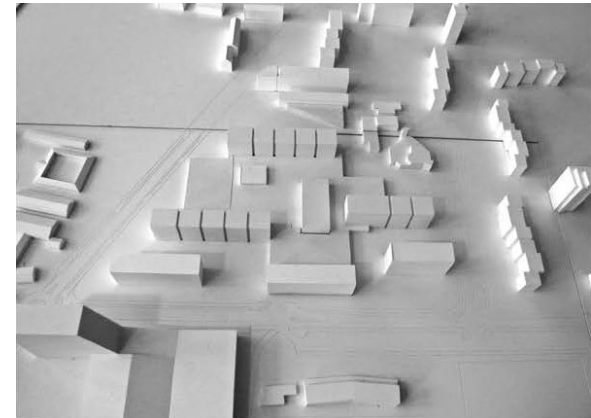
# Variantenstudium / 02.05.2013



**Sockelbau mit Aufbauten**



**Zweigeschossiger Dampfer**



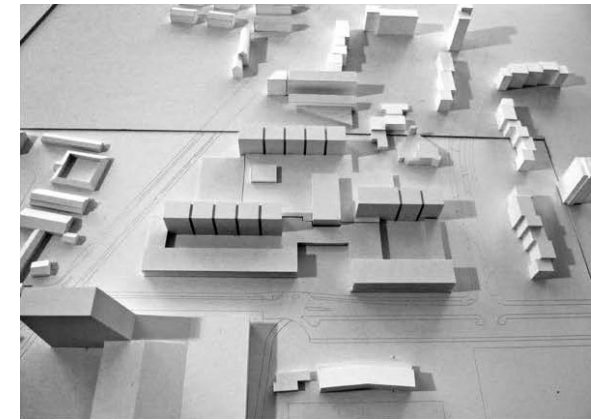
**Zeilenbauten Allmendstr.**



**Akzente, Hochpunkte**



**Offener Mäander**



**Geschlossener Mäander**

# Fazit aus städtebauliche Untersuchung

## Erkenntnisse:

- Fortsetzen und Respektieren der bestehenden Struktur
- räumliche Fassung der Allmendstrasse
- Adressbildung an der Allmendstrasse
- Ergänzung der bestehenden Wohnhochbauten im Herti-Quartier
- Einbindung des Uptown ins Herti-Quartier
- klar geordnete Aussen- und Freiräume
- Aufwertung der Freiräume
- Verbesserung der Durchwegung

# Richtprojekt / 18.08.2016, rev. 21.02.2017

## Schwarzplan



# Richtprojekt / 18.08.2016, rev. 21.02.2017

Modellfoto



# Richtprojekt / 18.08.2016, rev. 21.02.2017

## Grundriss



# Kennzahlen

## Nutzungen gemäss Richtprojekt

<u>Nutzungen</u>	<u>Bestand</u>	<u>Erweiterung</u>	<u>Total</u>
aGF Wohnen im Alter	9'950 m <sup>2</sup>	4'100 m <sup>2</sup>	14'050 m <sup>2</sup>
aGF Dienstleitung	4'150 m <sup>2</sup>	14'250 m <sup>2</sup>	18'400 m <sup>2</sup>
aGF Publikumsorientierte Nutzung	6'000 m <sup>2</sup>	8'750 m <sup>2</sup>	14'750 m <sup>2</sup>
aGF Wohnen	23'350 m <sup>2</sup>	18'150 m <sup>2</sup>	41'500 m <sup>2</sup>



# Kennzahlen

## Nutzungen gemäss Bestimmungen

<u>Nutzungen</u>		aGF	
Wohnen + Wohnen im Alter	mindestens	49'600 m <sup>2</sup>	(A1 bis A3, W1 bis W3)
Publikumsorientierte Nutzung	mindestens	7'800 m <sup>2</sup>	(E1 bis E3)
Total (AZ 2.1)		88'700 m <sup>2</sup>	100%
30% für preisgünstigen Wohnungsbau von zusätzlichen aGF (Mehrnutzung)		13'400 m <sup>2</sup>	

# Kennzahlen

## Parkfelder

Tiefgarage Privat /Beschäftigte Hertizentrum	Bestand	Ann. Richtprojekt
Wohnen & Alterswohnen	242	305
Gewerbe/Büro	38	155
<b>Total</b>	<b>280</b>	<b>460</b>

Tiefgarage öffentlich zugänglich / Besucher / Kunden Hertizentrum (Bestand "blaue Zone")	Bestand	Ann. Richtprojekt
Besucher	13	102
Kunden	175	208
<b>Total Hertizentrum</b>	<b>188</b>	<b>310</b>

öffentliche Parkfelder für umliegende Nutzungen (Stierenmarkt, Strandbad)	Bestand	Ann. Richtprojekt
Besucher	0	80
<b>TOTAL unterirdisch</b>	<b>468</b>	<b>850</b>

Tabelle 12: Festgelegte Anzahl Parkfelder basierend auf Richtprojekt

# Bebauungsplan / 21.09.2016

## Situationsplan





# Bauordnung / 07.10.2015

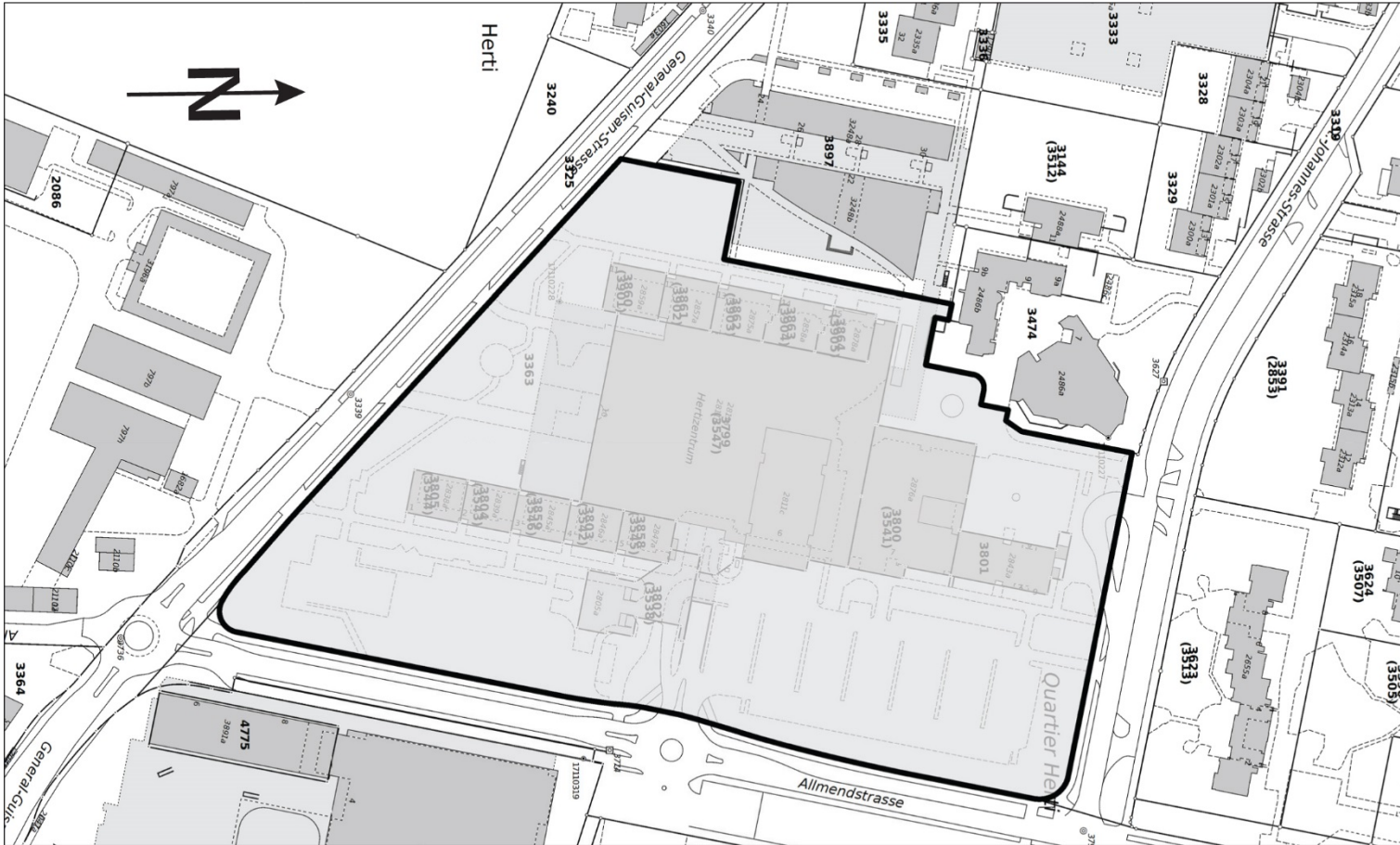
## § 54c

### Bauzone mit speziellen Vorschriften Hertizentrum

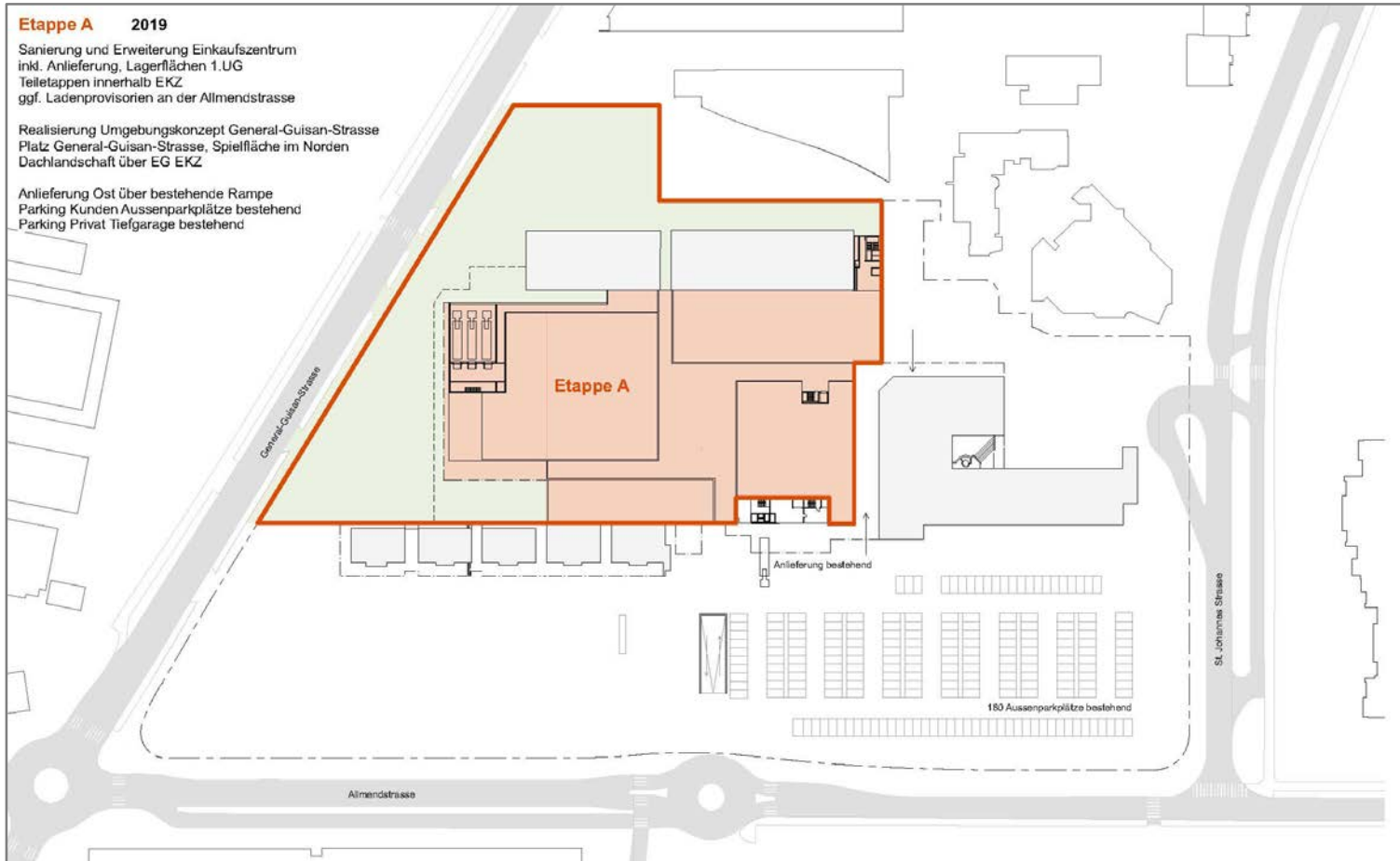
- 1) Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Hertizentrum ist für Wohnen, Pflegen, Dienstleistungen und publikumsorientierte Nutzungen bestimmt.
- 2) Es gilt folgende Grundordnung:

a) Geschosszahl	frei
b) Gebäudelänge	frei
c) Grenzabstand (min.)	6 m
d) Gebäudehöhe (max.)	50 m
e) Ausnutzungsziffer (max.)	2.1
f) Wohnanteil (min.)	60%
g) Verkaufsanteil (max.)	15%
- 3) Für das Gebiet Hertizentrum ist ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten. Gestützt darauf ist ein Bebauungsplan zu erstellen.
- 4) Im Erdgeschoss sind publikumsattraktive Nutzungen wie Läden, Restaurants, Ateliers, Schaufenster und dergleichen vorzusehen. An ungeeigneten Lagen kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen.
- 5) Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Hertizentrum wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

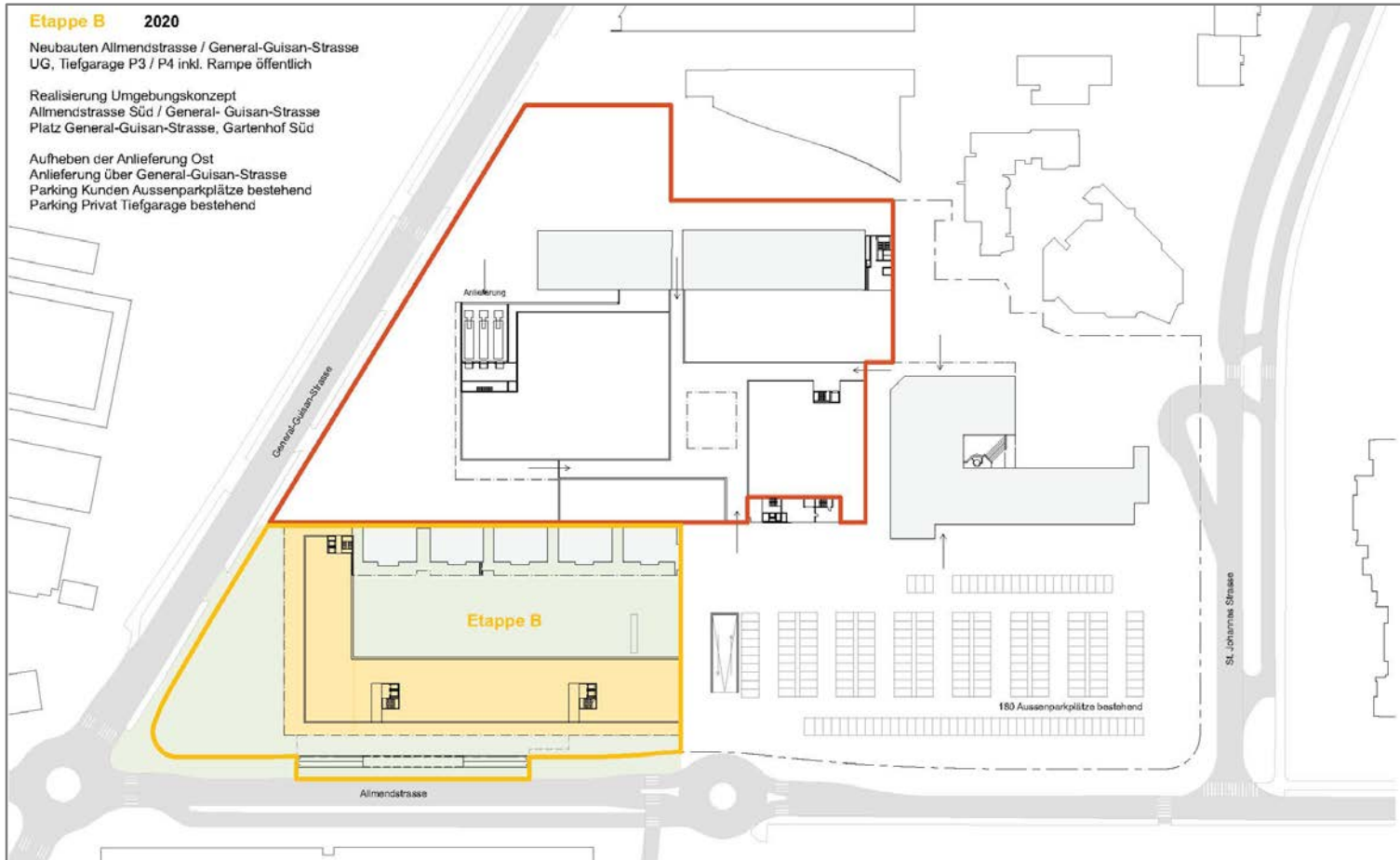
# Zonenplanänderung / 07.10.2015



# Etappierung / Etappe A



# Etappierung / Etappe B





# Etappierung / Etappe C

