

# BAHNHOFAREAL DIETIKON

## RICHTPROJEKT



## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeber**

#### **SBB Immobilien**

Andrea Hagn-Ziegert

Fabienne Mitev-Schill

### **Bearbeitung**

#### **Architektur und Städtebau:**

##### **Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich**

Mélanie Jeannet

Brigitte Odermatt

Markus Schaefer

#### **Verkehrsplanung:**

##### **IBV Hüsler AG, Zürich**

Luca Urbani

Daniel Stäubli

#### **Freiraum:**

##### **Bryum GmbH, Basel**

Michael Oser

Theresa Friedrich

**BAHNHOFAREAL DIETIKON**

**RICHTPROJEKT**

# INHALT

<b>EINLEITUNG</b>	<b>6</b>
<b>1 ÜBERSICHT RICHTPROJEKT</b>	<b>12</b>
1.1 Pläne	12
1.2 Höhenentwicklung	16
1.3 Schattenwurf	18
1.4 Etappierung	20
1.5 Kennwerte	22
1.6 Nutzungsmix	29
<b>2 AUFNAHMEGEBÄUDE</b>	<b>30</b>
2.1 Anforderungen Baubereich A	30
2.2 Pläne und Schnitte	31
2.3 Mengengerüst Aufnahmegebäude	38
<b>3 HOHES HAUS SÜD</b>	<b>40</b>
3.1 Anforderungen Baubereich B	40
3.2 Pläne und Schnitte	41
3.3 Mengengerüst hohes Haus Süd	45
<b>4 SONDERBAUSTEIN</b>	<b>46</b>
4.1 Anforderungen Baubereich C	46
4.2 Pläne und Schnitte	47
4.3 Mengengerüst Sonderbaustein	51
<b>5 WOHNEN NORD</b>	<b>52</b>
5.1 Anforderungen Baubereich D	52
5.2 Pläne und Schnitte	53
5.3 Mengengerüst Wohnen Nord	60
<b>6 FREIRAUM</b>	<b>63</b>
<b>6.1 Freiraumkonzept</b>	<b>63</b>
6.1.1 Bus- und Bahnhof - Areal Süd	63
6.1.2 Weiningerstrasse	64
6.1.3 Sonderbaustein - Areal Nord	64
6.1.4 Wohnen Nord - Areal Nord	65
<b>6.2 Anforderungen / Projektziele</b>	<b>66</b>
6.2.1 Vertikales Grün, wo Baumpflanzung unmöglich	66
6.2.2 Sitzkanten statt Stützmauern	66
6.2.3 Semipermeable Höfe	66
6.2.4 Blütenreichtum statt Schnittrassen	66

<b>6.3</b>	<b>Dächer</b>	<b>67</b>
6.3.1	Begrünung	67
6.3.2	Produktion	67
6.3.3	Nutzung	67
<b>6.4</b>	<b>Entwässerung</b>	<b>67</b>
<b>6.5</b>	<b>Nachweis Freiflächen</b>	<b>68</b>
<b>7</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b>	<b>70</b>
<b>7.1</b>	<b>Das SBB-Areal im Mobilitätsnetz</b>	<b>70</b>
7.1.1	Fussverkehr	70
7.1.2	Veloverkehr	70
7.1.3	öffentlicher Verkehr (ÖV)	72
7.1.4	motorisierter Individualverkehr (MIV)	73
<b>7.2</b>	<b>Areal-Erschliessung</b>	<b>74</b>
7.2.1	Fussverkehr	74
7.2.2	Veloverkehr	74
7.2.3	MIV	74
7.2.4	Ver- und Entsorgung	80
7.2.5	Notfall	80
<b>8</b>	<b>MOBILITÄTSKONZEPT</b>	<b>86</b>
<b>8.1</b>	<b>Mengengerüst</b>	<b>86</b>
8.1.1	Vorgehen	86
8.1.2	Parkplatzberechnung nach kt. Wegleitung Vers. Juni 2018	86
8.1.3	Angebot PW-Abstellplätze	88
8.1.4	Berechnung und Angebot Motorrad-Abstellplätze	90
8.1.5	Berechnung und Angebot Velo-Abstellplätze	90
<b>8.2</b>	<b>Massnahmenkonzept</b>	<b>93</b>
<b>8.3</b>	<b>Verkehrsaufkommen am Anschluss Weinigerstrasse</b>	<b>98</b>
8.3.1	IST-Zustand	98
8.3.2	Projekt	100
8.3.3	Vergleichende Bewertung und Schlussfolgerung	102
<b>8.4</b>	<b>Controlling, Monitoring und Rückfallebene</b>	<b>103</b>
8.4.1	Controlling und Monitoring	103
8.4.2	Rückfallebene	103
<b>9</b>	<b>NACHWEISE</b>	<b>104</b>
<b>9.1</b>	<b>Lärm</b>	<b>104</b>
<b>9.2</b>	<b>Störfall</b>	<b>106</b>
<b>9.3</b>	<b>NIS</b>	<b>110</b>
	<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>112</b>
	<b>ANHANG</b>	<b>114</b>

# EINLEITUNG

Dietikon ist die Stadt im Herzen der Limmattalstadt, ihr Zentrum auch eines der Region. Der Bahnhof als Ankunftspunkt und Umsteigeort mit städtischem Charakter prägt es entscheidend mit. Mit der Limmattalbahn und dem Stadtboulevard wird das Stadtzentrum eine zusätzliche Aufwertung erfahren. Es wird aber auch dichter und enger.

Die Entwicklung des Bahnhofgebiets ermöglicht es, das Zentrum neu zu deuten. Die Bushaltekanten werden auf zwei Inseln aufgeteilt, sodass vor dem Bahnhof kein Durchgangsverkehr mehr notwendig ist. Der Bahnhofplatz wird aufgeräumt und bildet den Auftakt für eine neue städtische Achse von der Zürcherstrasse bis direkt ans Bahnhofsgebäude. Ein räumlich wirksames, grosszügiges Baumdach prägt zukünftig diesen Stadtraum und bietet eine neue Attraktion. Die Entwicklung entlang der Gleise ermöglicht eine Belebung bis zur Überlandstrasse. Zusammen mit der Aufwertung des alten Dorfkerns um die Krone Dietikon wird ein neues Zentrumsgebiet mit hoher Nutzungs- und Erlebnisdichte aufgespannt.

Zwischen Limmat und Reppisch entsteht ein neues Stadtbiotop, das sich zwischen den zwei grünblauen Gewässerräumen einbettet und unterschiedliche Nutzungen und Massstäbe verbindet. Der Bahnhofplatz mit seinem schattenspendenden Baumbestand bildet dabei die neue Mitte von Dietikon – Ankunfts- und Aufenthaltsort zugleich – stadtlandschaftliche Qualität als Zeichen im Limmattal.

Der Bahnhof Dietikon ist der wichtigste Umsteigeknoten im Limmattal. Er verbindet die S-Bahnen mit der LTB, BDB und diverse Buslinien. Neben der stadträumlichen Qualität ist auch die Funktionalität entscheidend.

Die verkehrliche Situation heute ist hektisch und unübersichtlich. Die neue Limmattalbahntrasse wird die Situation zusätzlich beengen. Neu wird der Verkehr entflochten: Personenströme zwischen zwei Bushöfen Nord und Süd, vom Bus zur Bahn und von der Stadt zu den öffentlichen Verkehrsangeboten funktionieren ohne Unterbrüche. Die Busse werden auf zwei Businseln aufgeteilt. Die nördlichen und südlichen Linien werden getrennt. Die Businseln und Haltekanten werden in die Platzgestaltung integriert, ergänzen den stark durchgrünten Bahnhofplatz und werden selbst zu kleinen Stadtplätzen.



Abb.: 01 Das Bahnhofsareal der Stadtnutzer

Durch die Aufteilung der Buslinien auf zwei Inseln, wird die Orientierung verbessert (Norden geht nach Norden, Süden nach Süden) und die sichere Querung der Fussgänger zwischen Unterführung und Bahnhofplatz bis hin zum Kirchplatz ermöglicht.

Entlang der Weingerstrasse wandelt sich die Atmosphäre des Freiraums, korrespondierend zu den jeweiligen Bausteinen. Er rhythmisiert den Strassenraum, klärt Nutzerkonflikte - wie die Beziehung Gefängnis Limmattal-Wohnüberbauung Nord, hebt wichtige visuelle Blickbeziehungen hervor, oder sorgt für eine klare Adressierung der neuen Überbauung auf dem Bahnhofareal. Ein direkter Bewegungsfluss für Fussgänger und Velofahrer hat auch hier Priorität und legt sich an die Flanken des Grundstücks.

Im Norden wird die Parzellentiefe genutzt, um innenliegende Qualitäten zu schaffen und so an einem sehr urbanen Ort einen halböffentlichen Raum und qualitativ hochstehendes Wohnen nach innen zu ermöglichen.

Trotz der verkehrlichen Belastung, der Randlage an den Gleisen und den schmalen Parzellenzuschnitten entsteht ein durchgrüntes Bahnhofsgelände mit angenehmem Stadtklima und einmaliger Atmosphäre zwischen Reppisch und Limmat.



Abb.: 02 Bearbeitungsperimeter privater Gestaltungsplan Bahnhofareal und Teilprojekte Bushof / Bahnhofplatz



Abb.: 03 Das Bahnhofsareal der Pendler

Der vorliegende Bericht ist das Ergebnis einer vertieften Auseinandersetzung und der Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts, aus dem «Studienauftrag Bahnhofgebiet Dietikon», mit besonderem Augenmerk auf die Themen Lärmschutz und Störfallvorsorge. Er dient als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan Bahnhofareal.

Die Teilprojekte Bushof / Bahnhofplatz und der private Gestaltungsplan Bahnhofareal wurden nach Abschluss der Vertiefungsstudie unabhängig weiterbearbeitet. Die Gesamtprojektkoordination erfolgt durch SBB Immobilien und die Stadt Dietikon, unter Einbezug von Eckhaus.

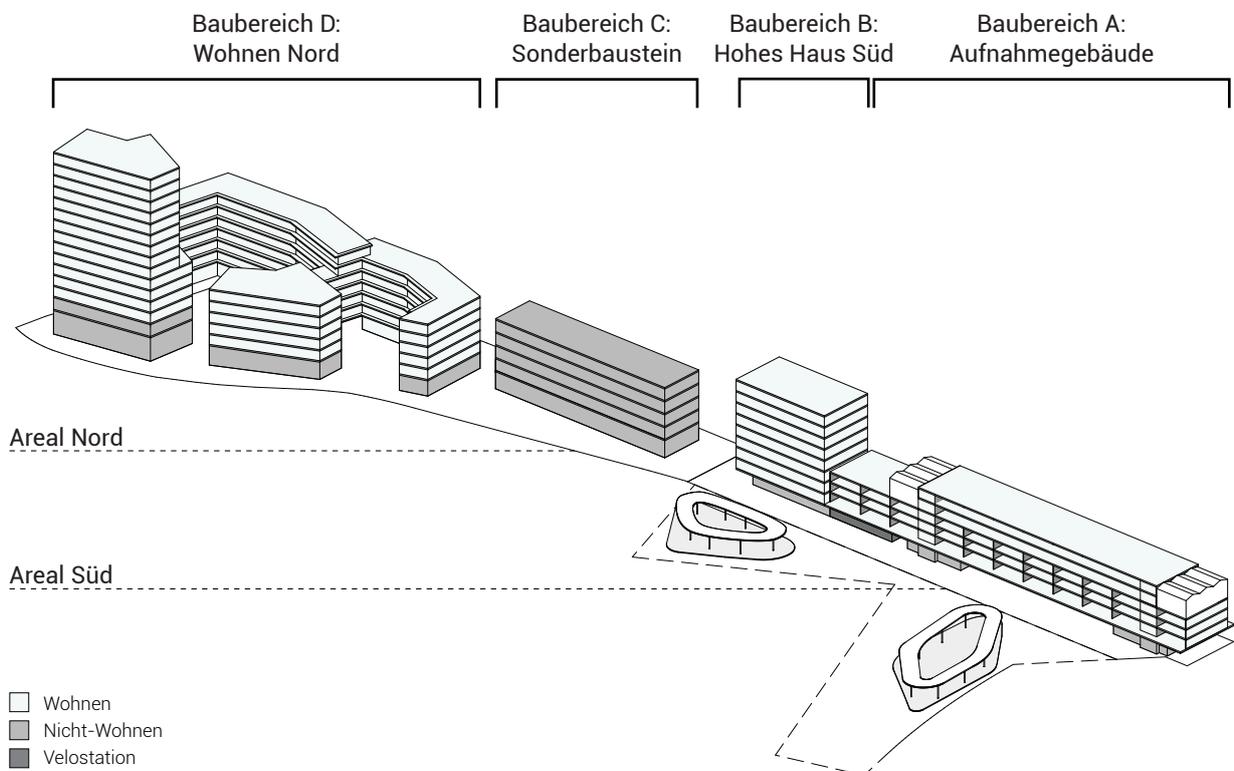


Abb.: 04 Übersicht Richtprojekt Bahnhofareal Dietikon mit Bearbeitungsperimeter Areal Nord und Areal Süd und vier Baubereichen A-D



Abb.: 05 Das Bahnhofsareal der Bewohner



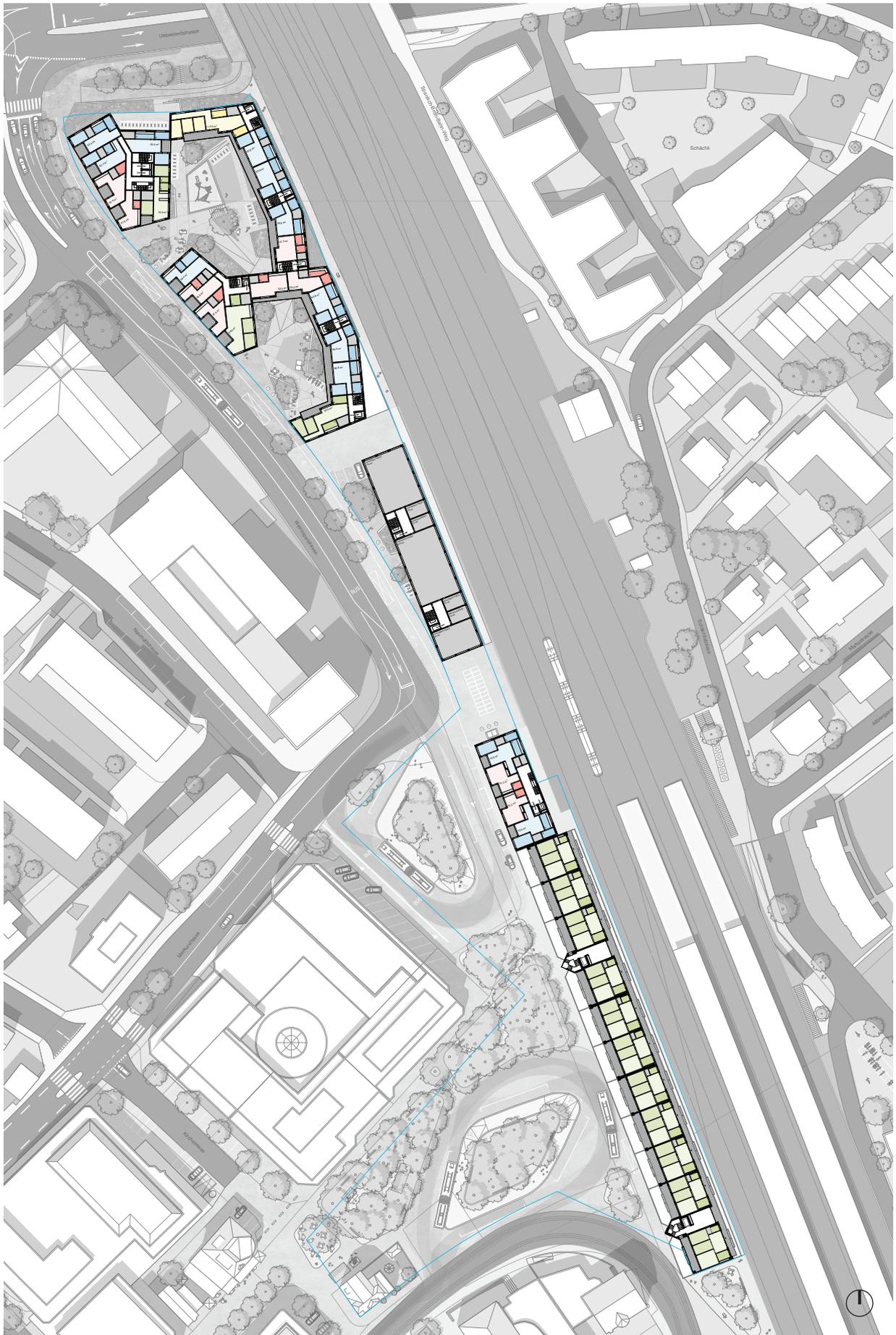


Abb.: 07 Regelgeschoss

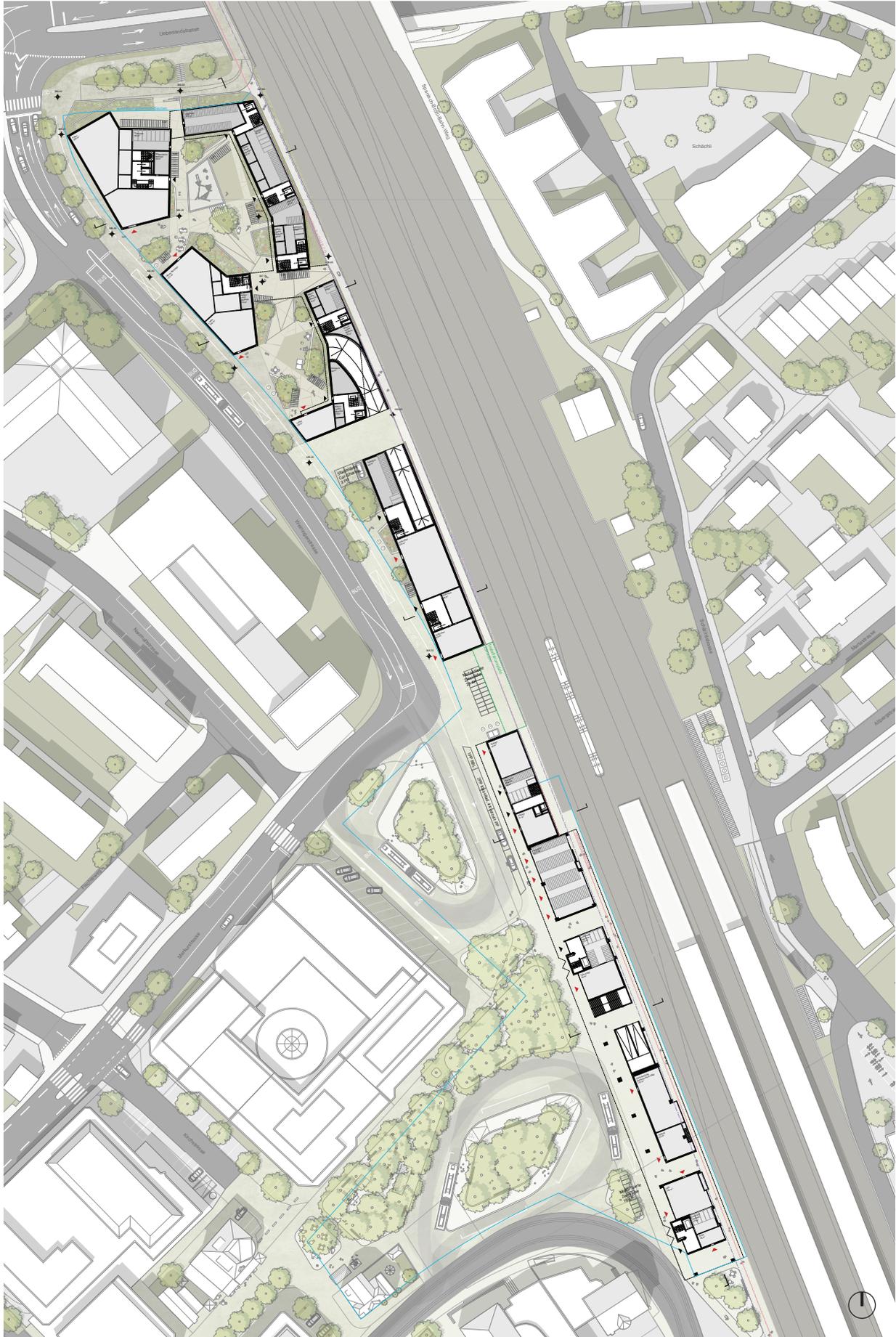


Abb.: 08 Erdgeschoss

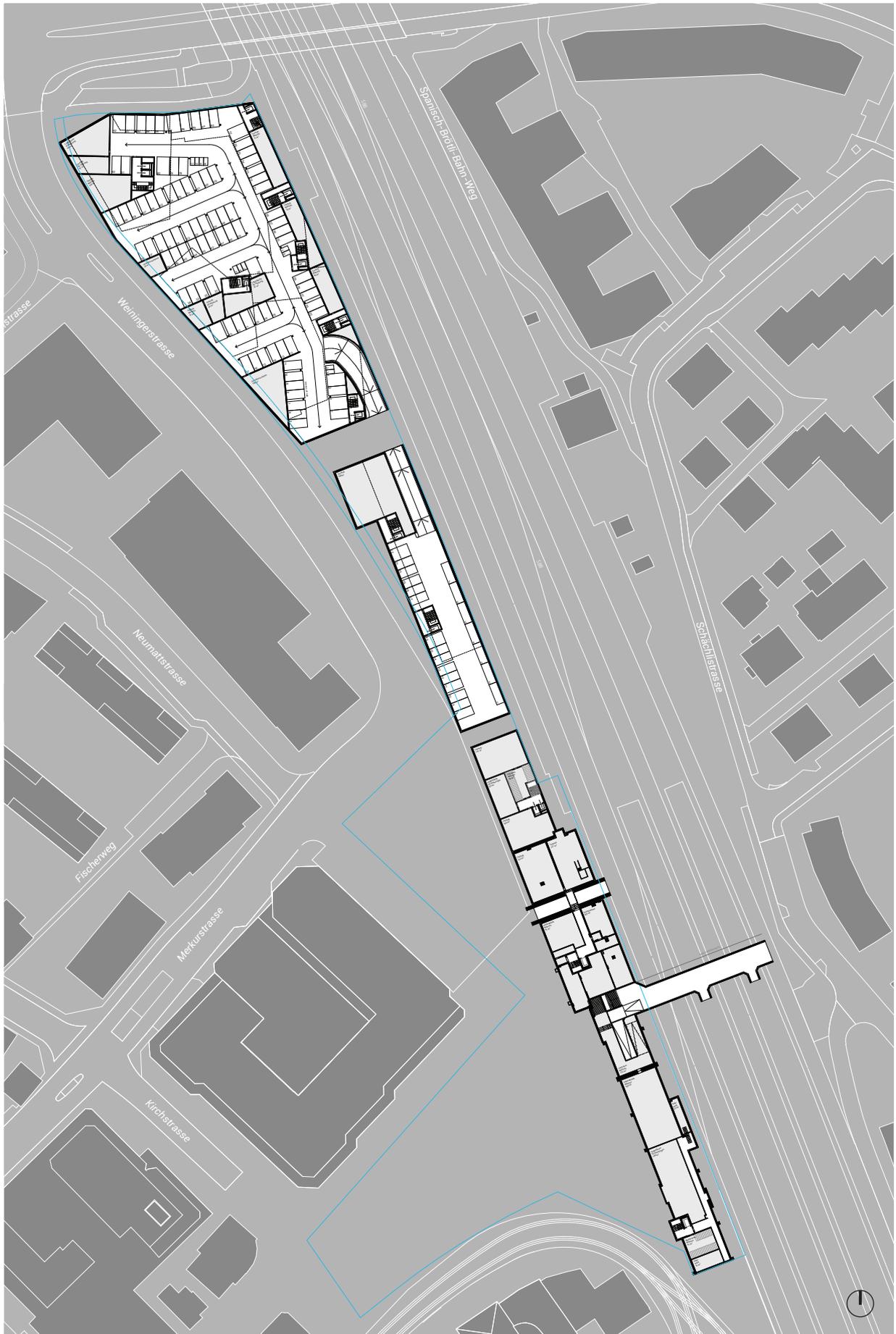


Abb.: 09 Untergeschoss

## 1.2 Höhenentwicklung

Das Bahnhofsareal gliedert sich in vier Baubereiche mit unterschiedlichen Themenschwerpunkten.

Im Süden wird das bestehende Aufnahmegebäude aufgestockt und bildet somit den Abschluss des Bahnhofplatzes (Baubereich A). Ein neugeschossiger Bau ergänzt den Bestand und setzt ein Akzent im Bahnhofraum (Baubereich B).

Strassenseitig orientiert sich das Baufeld C, wie auch das Baufeld D, an den Traufhöhen der Nachbarsgebäude. An der Ecke Weinger-/Überlandstrasse wird ein städtebaulicher Akzent mit maximaler Höhe von 50 Metern gesetzt.

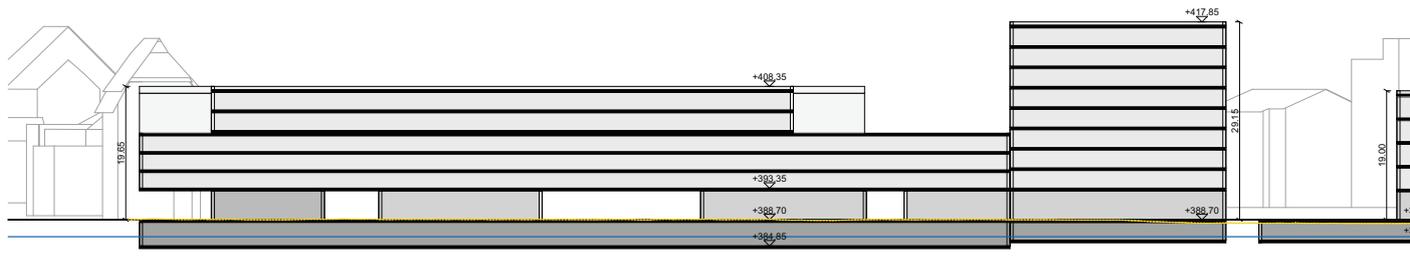


Abb.: 10 Längsschnitt



Abb.: 11 Modellfoto Richtprojekt

Die Herausforderung des Bereichs Wohnen Nord (Baufeld D) liegt in der begrenzten Parzellentiefe, die dem Eisenbahnlärm und Strassenlärm exponiert ist. Mittels Innenhöfen werden Wohnoasen geschaffen. Die Gebäudehöhen der Gebäuderiegel entlang der Gleise stehen in Relation zu den Grössen der Innenhöfe.

Die Adressbildung der Bauten erfolgt strassenseitig. Mit dem Terrainverlauf entlang der Weingerstrasse entwickeln sich die lichten Höhen der Erdgeschosse.

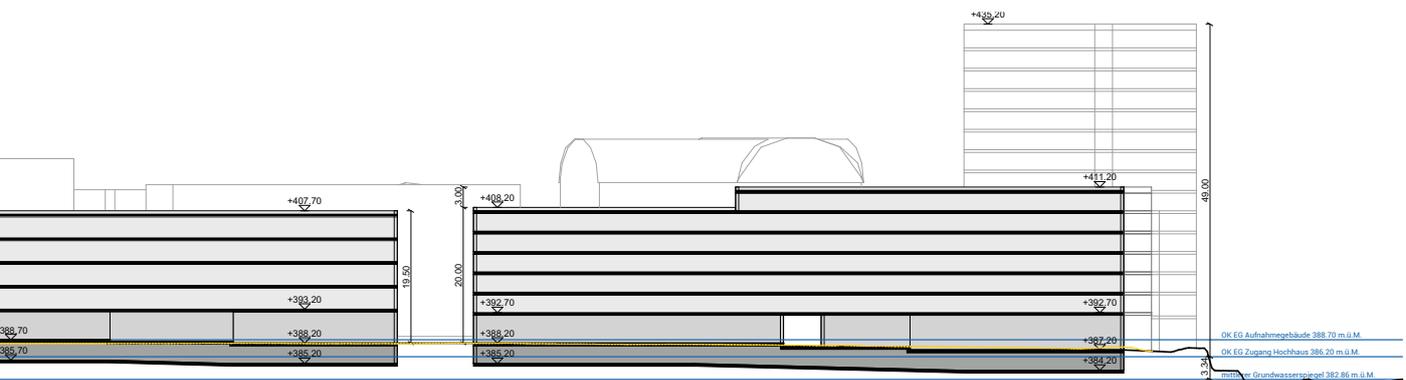


Abb.: 12 Modellfoto Richtprojekt

### 1.3 Schattenwurf

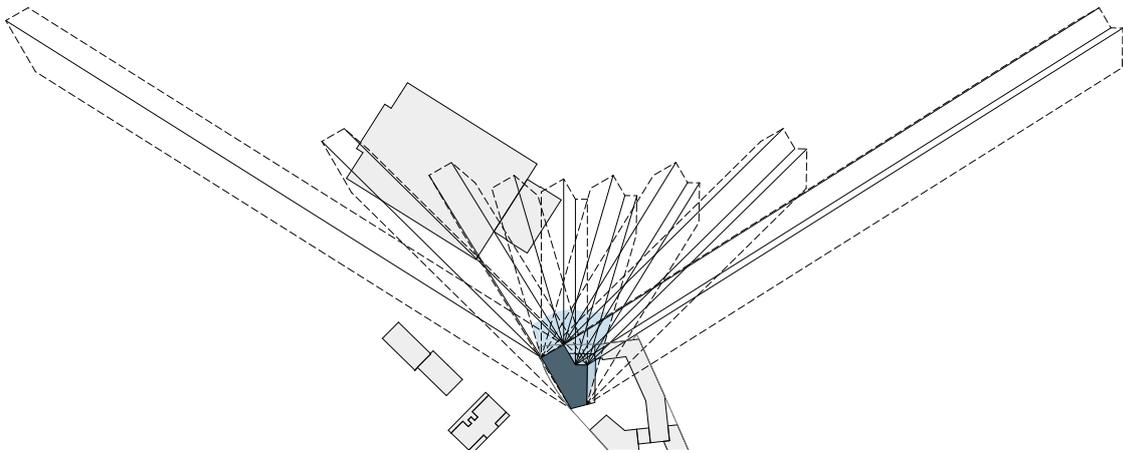


Abb.: 13 3h Schatten, Hochhaus Wohnen Nord 50m

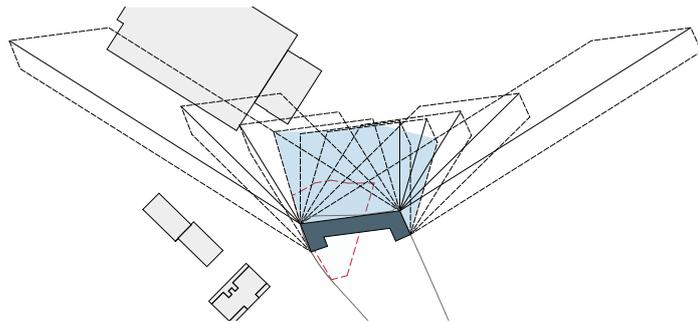


Abb.: 14 3h Schatten, Referenzprojekt 25m

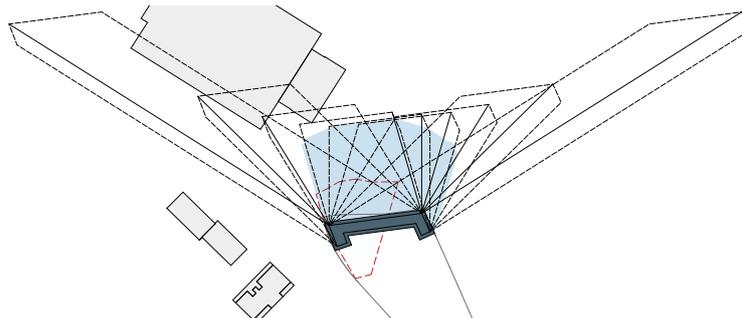


Abb.: 15 3h Schatten, Referenzprojekt 25m

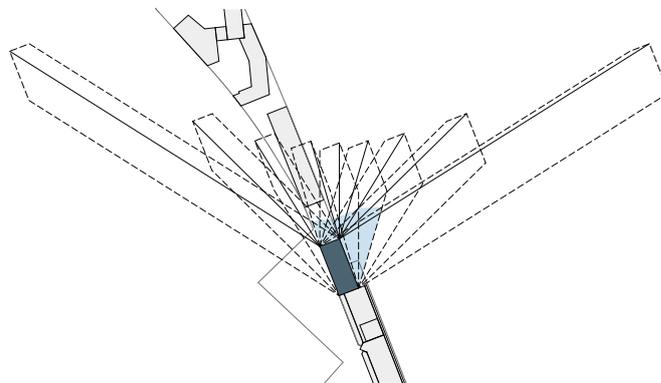
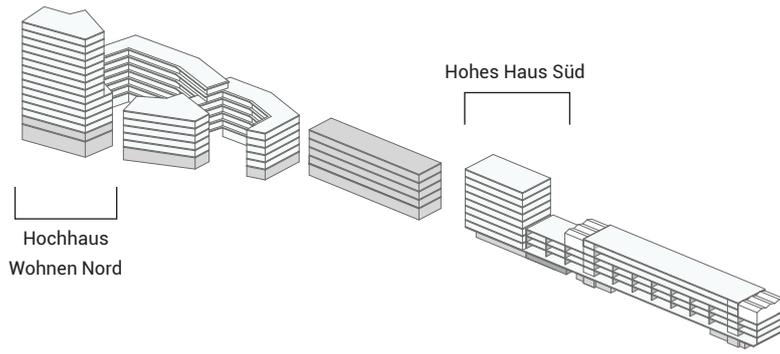


Abb.: 16 3h Schatten, Hohes Haus Süd 30m

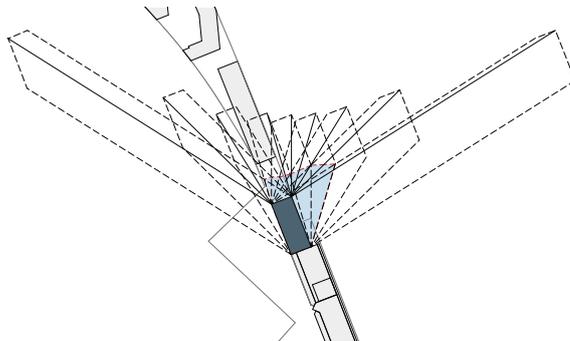


Abb.: 17 3h Schatten, Referenzprojekt 25m

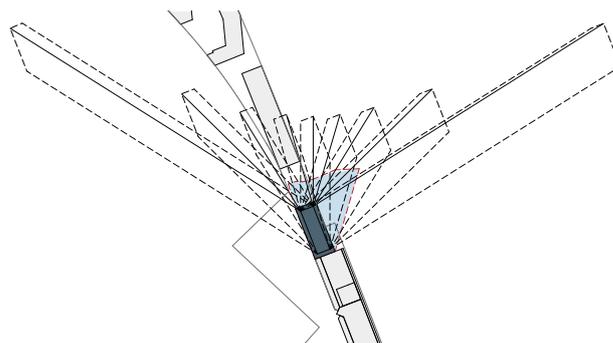


Abb.: 18 3h Schatten, Referenzprojekt Z5: Traufe 21.5m, First 27.5m

## 1.4 Etappierung

Sowohl der Sonderbaustein, als auch das Wohnensemble Nord, können dank getrennten Tiefgaragen(-zufahrten) ohne bauliche Abhängigkeiten zueinander umgesetzt werden. Lärmtechnische Abhängigkeiten müssen im Bauprojekt geklärt werden.

Die Erstellung des hohen Hauses Süd und die Sanierung und Aufstockung des Aufnahmegebäudes stehen einerseits in Abhängigkeit mit der Entwicklung des Bahnhofplatzes und der Bushöfe, andererseits in Abhängigkeit zur Auslagerung der Bahntechnik.

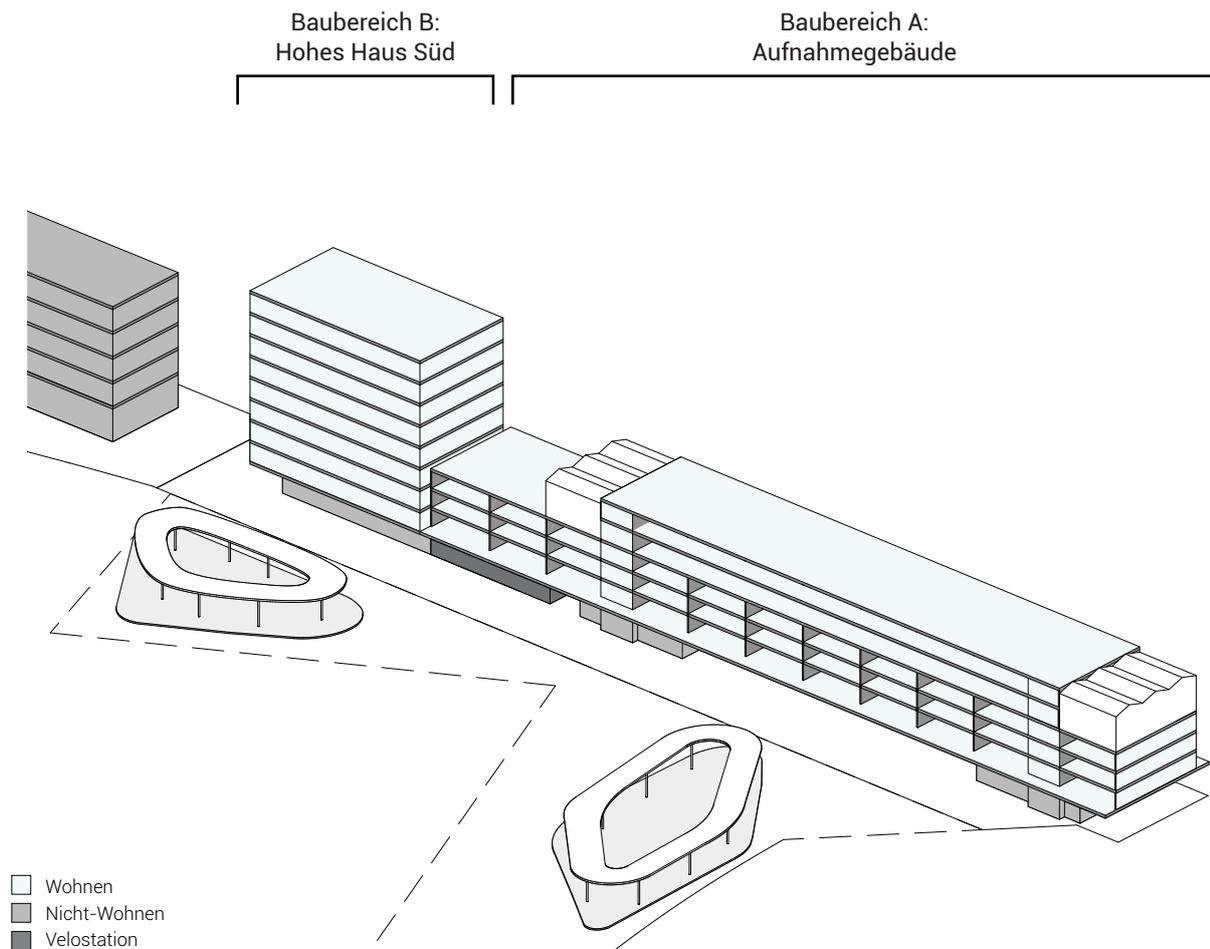


Abb.: 19 Axonometrie Areal Süd mit Baubereich A und B

Ziel ist die möglichst unabhängige Entwicklung der Hochbauprojekte vom Bahnhofplatz und den Bushöfen. Abhängigkeiten in der Etappierung des Areals Süd werden dabei anhand zweier Szenarien aufgezeigt:

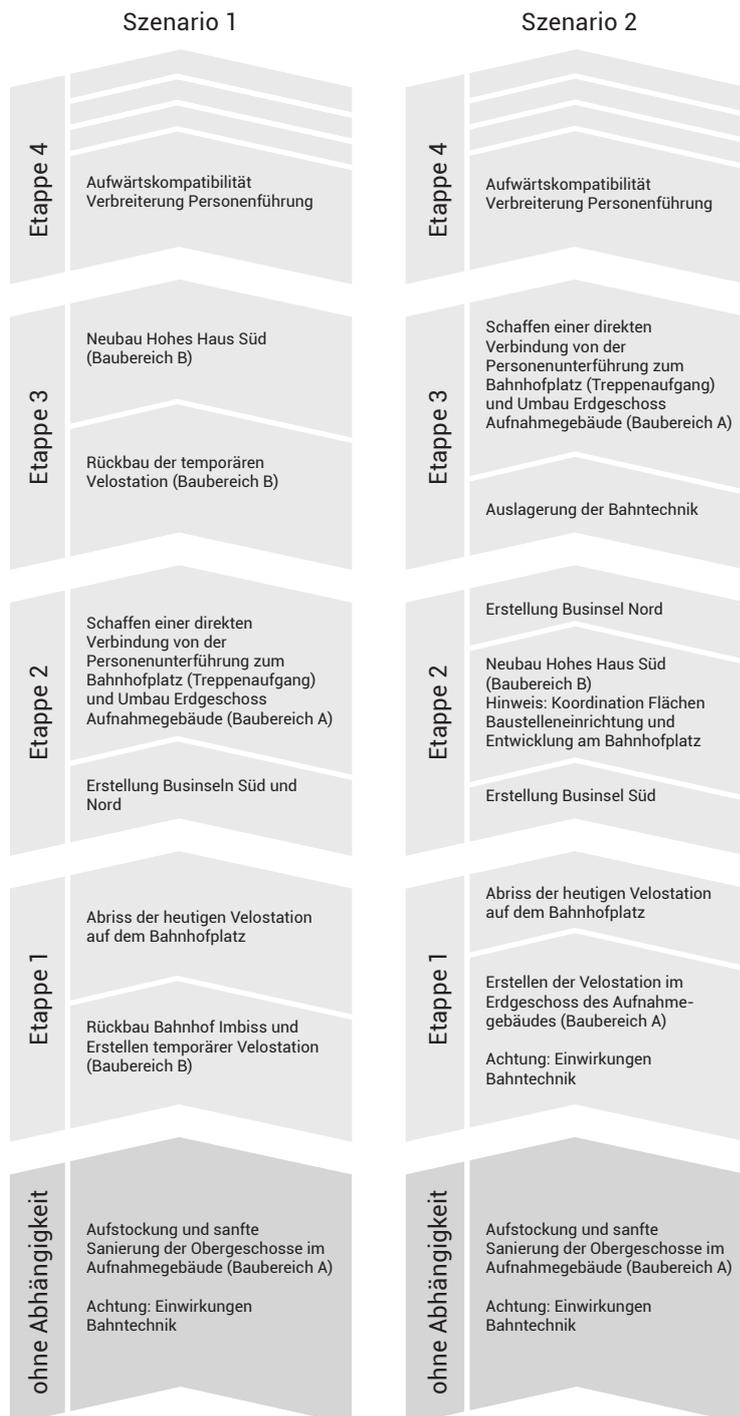


Abb.: 20 Abhängigkeit in der Etappierung des Areal Süd

## 1.5 Kennwerte

### Flächenkennzahlen nach Geschossen

(Kennzahlen gem. SIA 416:2003, aGF gem. PBG Zürich §255:1975)

#### Aufnahmegebäude

#### Flächenkennzahlen **Wohnnutzung** nach Geschossen

Geschoss	HNF Hauptnutzfläche	NF Nutzfläche	aGF anrechenbare Geschossfläche	GF Geschossfläche	VMF vermietbare Fläche	Geschosshöhe OK-OK
5. OG	602.5 m <sup>2</sup>	884.3 m <sup>2</sup>	785.4 m <sup>2</sup>	1'157.6 m <sup>2</sup>	868.2 m <sup>2</sup>	3 m
4. OG	602.5 m <sup>2</sup>	884.3 m <sup>2</sup>	785.4 m <sup>2</sup>	1'157.6 m <sup>2</sup>	868.2 m <sup>2</sup>	3 m
3. OG	882.3 m <sup>2</sup>	900.4 m <sup>2</sup>	1'105.1 m <sup>2</sup>	1'231.5 m <sup>2</sup>	923.6 m <sup>2</sup>	2.7 m
2. OG	896.2 m <sup>2</sup>	919.3 m <sup>2</sup>	1'100.1 m <sup>2</sup>	1'231.5 m <sup>2</sup>	923.6 m <sup>2</sup>	2.7 m
1. OG	896.2 m <sup>2</sup>	919.3 m <sup>2</sup>	1'100.1 m <sup>2</sup>	1'231.5 m <sup>2</sup>	923.6 m <sup>2</sup>	2.7 m
EG	0.0 m <sup>2</sup>	94.5 m <sup>2</sup>	88.7 m <sup>2</sup>	211.6 m <sup>2</sup>	158.7 m <sup>2</sup>	4.7 m
1. UG	0.0 m <sup>2</sup>	754.2 m <sup>2</sup>	0.0 m <sup>2</sup>	1'364.5 m <sup>2</sup>	1'023.4 m <sup>2</sup>	m
<b>Total</b>	<b>3'879.6 m<sup>2</sup></b> 51.1%	<b>5'356.2 m<sup>2</sup></b> 70.6%	<b>4'964.8 m<sup>2</sup></b>	<b>7'585.8 m<sup>2</sup></b> 100%	<b>5'689.4 m<sup>2</sup></b> 75.0%	<b>18.8 m</b>

#### Flächenkennzahlen **Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung** nach Geschossen

Geschoss	HNF Hauptnutzfläche	NF Nutzfläche	aGF anrechenbare Geschossfläche	GF Geschossfläche	VMF vermietbare Fläche	Geschosshöhe OK-OK
EG	412.5 m <sup>2</sup>	412.5 m <sup>2</sup>	416.7 m <sup>2</sup>	465.9 m <sup>2</sup>	396.0 m <sup>2</sup>	4.7 m
1. UG	53.8 m <sup>2</sup>	238.1 m <sup>2</sup>	0.0 m <sup>2</sup>	491.5 m <sup>2</sup>	417.7 m <sup>2</sup>	m
<b>Total</b>	<b>466.3 m<sup>2</sup></b> 48.7%	<b>650.5 m<sup>2</sup></b> 68.0%	<b>416.7 m<sup>2</sup></b>	<b>957.4 m<sup>2</sup></b> 100%	<b>813.8 m<sup>2</sup></b> 85.0%	<b>m</b>

#### Flächenkennzahlen **Velostation**

Geschoss	HNF Hauptnutzfläche	NF Nutzfläche	aGF anrechenbare Geschossfläche	GF Geschossfläche	VMF vermietbare Fläche	Geschosshöhe OK-OK
EG	226.5 m <sup>2</sup>	226.5 m <sup>2</sup>	226.5 m <sup>2</sup>	245.5 m <sup>2</sup>	208.6 m <sup>2</sup>	4.7 m
<b>Total</b>	<b>226.5 m<sup>2</sup></b> 92.3%	<b>226.5 m<sup>2</sup></b> 92.3%	<b>226.5 m<sup>2</sup></b>	<b>245.5 m<sup>2</sup></b> 100%	<b>208.6 m<sup>2</sup></b> 85.0%	<b>m</b> 4.7 m

### Flächenkenndaten nach Geschossen

(Kenndaten gem. SIA 416:2003, aGF gem. PBG Zürich §255:1975)

### Hohes Haus Süd

#### Flächenkennzahlen **Wohnnutzung** nach Geschossen

Geschoss	HNF Hauptnutzfläche	NF Nutzfläche	aGF anrechenbare Geschossfläche	GF Geschossfläche	VMF vermietbare Fläche	Geschosshöhe OK-OK
8. OG	235.6 m <sup>2</sup>	254.5 m <sup>2</sup>	306.5 m <sup>2</sup>	364.4 m <sup>2</sup>	273.3 m <sup>2</sup>	3.0 m
7. OG	235.6 m <sup>2</sup>	254.5 m <sup>2</sup>	306.5 m <sup>2</sup>	364.4 m <sup>2</sup>	273.3 m <sup>2</sup>	3.0 m
6. OG	235.6 m <sup>2</sup>	254.5 m <sup>2</sup>	306.5 m <sup>2</sup>	364.4 m <sup>2</sup>	273.3 m <sup>2</sup>	3.0 m
5. OG	235.6 m <sup>2</sup>	254.5 m <sup>2</sup>	306.5 m <sup>2</sup>	364.4 m <sup>2</sup>	273.3 m <sup>2</sup>	3.0 m
4. OG	235.6 m <sup>2</sup>	254.5 m <sup>2</sup>	306.5 m <sup>2</sup>	364.4 m <sup>2</sup>	273.3 m <sup>2</sup>	3.0 m
3. OG	235.6 m <sup>2</sup>	254.5 m <sup>2</sup>	306.5 m <sup>2</sup>	364.4 m <sup>2</sup>	273.3 m <sup>2</sup>	3.0 m
2. OG	235.6 m <sup>2</sup>	254.5 m <sup>2</sup>	306.5 m <sup>2</sup>	364.4 m <sup>2</sup>	273.3 m <sup>2</sup>	3.0 m
1. OG	235.6 m <sup>2</sup>	254.5 m <sup>2</sup>	306.5 m <sup>2</sup>	364.4 m <sup>2</sup>	273.3 m <sup>2</sup>	3.0 m
EG	0.0 m <sup>2</sup>	53.9 m <sup>2</sup>	45.9 m <sup>2</sup>	111.6 m <sup>2</sup>	83.7 m <sup>2</sup>	4.7 m
1. UG	0.0 m <sup>2</sup>	49.1 m <sup>2</sup>	0.0 m <sup>2</sup>	356.0 m <sup>2</sup>	267.0 m <sup>2</sup>	m
<b>Total</b>	<b>1'884.8 m<sup>2</sup></b>	<b>2'138.7 m<sup>2</sup></b>	<b>2'497.6 m<sup>2</sup></b>	<b>3'383.1 m<sup>2</sup></b>	<b>2'537.3 m<sup>2</sup></b>	<b>m</b>
	55.7%	63.2%		100%	75.0%	28.7 m

#### Flächenkennzahlen **Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung** nach Geschossen

Geschoss	HNF Hauptnutzfläche	NF Nutzfläche	aGF anrechenbare Geschossfläche	GF Geschossfläche	VMF vermietbare Fläche	Geschosshöhe OK-OK
EG	163.8 m <sup>2</sup>	163.8 m <sup>2</sup>	166.0 m <sup>2</sup>	187.1 m <sup>2</sup>	159.0 m <sup>2</sup>	4.7 m
1. UG	0.0 m <sup>2</sup>	62.9 m <sup>2</sup>	0.0 m <sup>2</sup>	73.4 m <sup>2</sup>	62.4 m <sup>2</sup>	m
<b>Total</b>	<b>163.8 m<sup>2</sup></b>	<b>226.7 m<sup>2</sup></b>	<b>166.0 m<sup>2</sup></b>	<b>260.5 m<sup>2</sup></b>	<b>221.4 m<sup>2</sup></b>	<b>m</b>
	62.9%	87.0%		100%	85.0%	4.7 m

### Flächenkennzahlen nach Geschossen

(Kenndaten gem. SIA 416:2003, aGF gem. PBG Zürich §255:1975)

#### Sonderbaustein

### Flächenkennzahlen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung nach Geschossen

Geschoss	HNF Hauptnutzfläche	NF Nutzfläche	aGF anrechenbare Geschossfläche	GF Geschossfläche	VMF vermietbare Fläche	Geschosshöhe OK-OK
4. OG	529.5 m <sup>2</sup>	568.4 m <sup>2</sup>	632.1 m <sup>2</sup>	735.1 m <sup>2</sup>	624.9 m <sup>2</sup>	3.5 m
3. OG	529.5 m <sup>2</sup>	568.4 m <sup>2</sup>	632.1 m <sup>2</sup>	735.1 m <sup>2</sup>	624.9 m <sup>2</sup>	3.5 m
2. OG	529.5 m <sup>2</sup>	568.4 m <sup>2</sup>	632.1 m <sup>2</sup>	735.1 m <sup>2</sup>	624.9 m <sup>2</sup>	3.5 m
1. OG	529.5 m <sup>2</sup>	568.4 m <sup>2</sup>	632.1 m <sup>2</sup>	735.1 m <sup>2</sup>	624.9 m <sup>2</sup>	3.5 m
EG	343.6 m <sup>2</sup>	425.1 m <sup>2</sup>	455.7 m <sup>2</sup>	601.4 m <sup>2</sup>	511.2 m <sup>2</sup>	var. m
1. UG	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m
<b>Total</b>	<b>2'461.7 m<sup>2</sup></b> 69.5%	<b>2'698.5 m<sup>2</sup></b> 76.2%	<b>2'984.1 m<sup>2</sup></b>	<b>3'541.9 m<sup>2</sup></b> 100%	<b>3'010.6 m<sup>2</sup></b> 85.0%	<b>14.0 m</b>

### Flächenkennzahlen Tiefgarage

Geschoss	HNF Hauptnutzfläche	NF Nutzfläche	aGF anrechenbare Geschossfläche	GF Geschossfläche	VMF vermietbare Fläche	Geschosshöhe OK-OK
1. UG	0.0 m <sup>2</sup>	724.4 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1'287.0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	3 m
<b>Total</b>	<b>0.0 m<sup>2</sup></b> 0.0%	<b>724.4 m<sup>2</sup></b> 56.3%	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1'287.0 m<sup>2</sup></b> 100%	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m</b>

Flächenkennzahlen nach Geschossen  
(Kennzahlen gem. SIA 416:2003, aGF gem. PBG Zürich §255:1975)

Wohnen Nord

Flächenkennzahlen **Wohnnutzung** nach Geschossen

Geschoss	HNF Hauptnutzfläche	NF Nutzfläche	aGF anrechenbare Geschossfläche	GF Geschossfläche	VMF vermietbare Fläche	Geschosshöhe OK-OK
14. OG	257.4 m <sup>2</sup>	281.2 m <sup>2</sup>	337.0 m <sup>2</sup>	404.3 m <sup>2</sup>	303.2 m <sup>2</sup>	3 m
13. OG	257.4 m <sup>2</sup>	281.2 m <sup>2</sup>	337.0 m <sup>2</sup>	404.3 m <sup>2</sup>	303.2 m <sup>2</sup>	3 m
12. OG	257.4 m <sup>2</sup>	281.2 m <sup>2</sup>	337.0 m <sup>2</sup>	404.3 m <sup>2</sup>	303.2 m <sup>2</sup>	3 m
11. OG	257.4 m <sup>2</sup>	281.2 m <sup>2</sup>	337.0 m <sup>2</sup>	404.3 m <sup>2</sup>	303.2 m <sup>2</sup>	3 m
10. OG	257.4 m <sup>2</sup>	281.2 m <sup>2</sup>	337.0 m <sup>2</sup>	404.3 m <sup>2</sup>	303.2 m <sup>2</sup>	3 m
9. OG	257.4 m <sup>2</sup>	281.2 m <sup>2</sup>	337.0 m <sup>2</sup>	404.3 m <sup>2</sup>	303.2 m <sup>2</sup>	3 m
8. OG	257.4 m <sup>2</sup>	281.2 m <sup>2</sup>	337.0 m <sup>2</sup>	404.3 m <sup>2</sup>	303.2 m <sup>2</sup>	3 m
7. OG	257.4 m <sup>2</sup>	281.2 m <sup>2</sup>	337.0 m <sup>2</sup>	404.3 m <sup>2</sup>	303.2 m <sup>2</sup>	3 m
6. OG	643.6 m <sup>2</sup>	701.2 m <sup>2</sup>	830.7 m <sup>2</sup>	998.7 m <sup>2</sup>	749.0 m <sup>2</sup>	3 m
5. OG	1'252.0 m <sup>2</sup>	1'369.4 m <sup>2</sup>	1'631.7 m <sup>2</sup>	1'953.4 m <sup>2</sup>	1'465.1 m <sup>2</sup>	3 m
4. OG	1'304.5 m <sup>2</sup>	1'426.9 m <sup>2</sup>	1'668.1 m <sup>2</sup>	1'996.9 m <sup>2</sup>	1'497.6 m <sup>2</sup>	3 m
3. OG	1'304.5 m <sup>2</sup>	1'426.9 m <sup>2</sup>	1'668.1 m <sup>2</sup>	1'996.9 m <sup>2</sup>	1'497.6 m <sup>2</sup>	3 m
2. OG	1'304.5 m <sup>2</sup>	1'426.9 m <sup>2</sup>	1'668.1 m <sup>2</sup>	1'996.9 m <sup>2</sup>	1'497.6 m <sup>2</sup>	3 m
1. OG	962.8 m <sup>2</sup>	1'048.8 m <sup>2</sup>	1'269.2 m <sup>2</sup>	1'521.3 m <sup>2</sup>	1'140.9 m <sup>2</sup>	var. m
EG	m <sup>2</sup>	577.2 m <sup>2</sup>	330.0 m <sup>2</sup>	1'052.9 m <sup>2</sup>	789.7 m <sup>2</sup>	var. m
1. UG	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m
<b>Total</b>	<b>8'831.1 m<sup>2</sup></b> 59.9%	<b>10'226.9 m<sup>2</sup></b> 69.3%	<b>11'761.6 m<sup>2</sup></b>	<b>14'751.1 m<sup>2</sup></b> 100%	<b>11'063.4 m<sup>2</sup></b> 75.0%	<b>m</b>

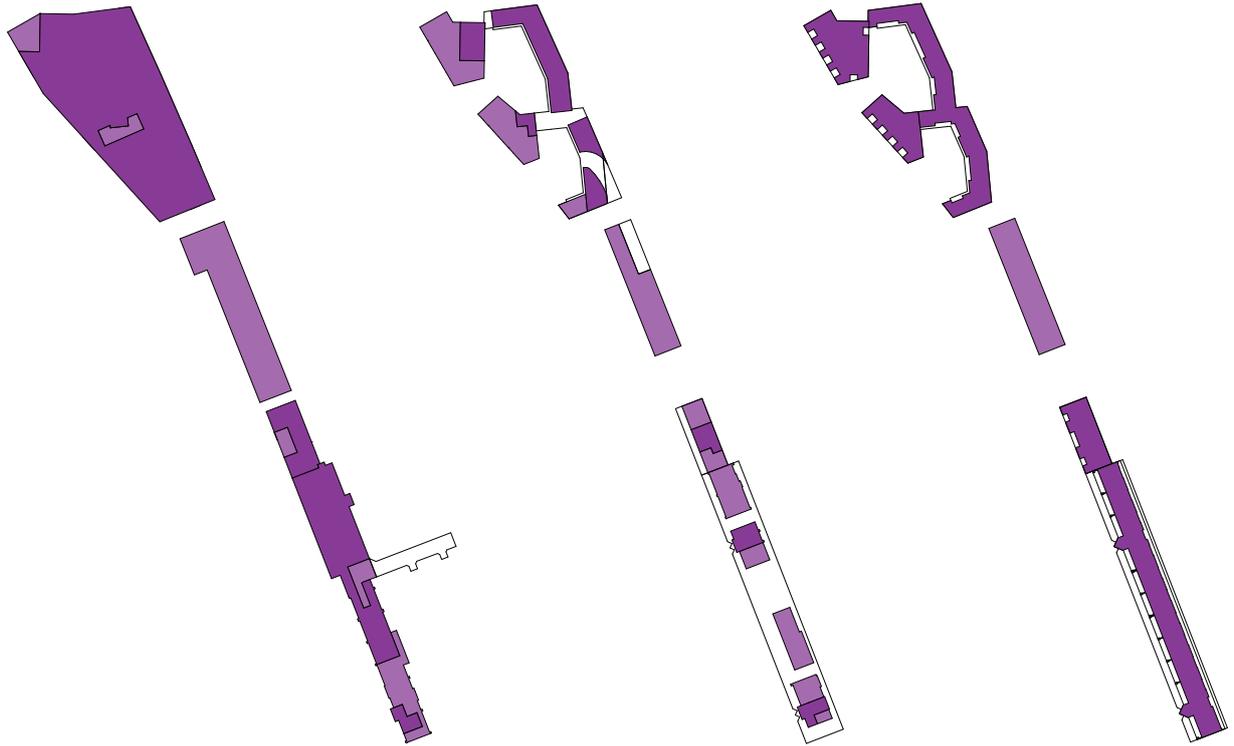
Flächenkennzahlen **Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung** nach Geschossen

Geschoss	HNF Hauptnutzfläche	NF Nutzfläche	aGF anrechenbare Geschossfläche	GF Geschossfläche	VMF vermietbare Fläche	Geschosshöhe OK-OK
1. OG	425.8 m <sup>2</sup>	480.9 m <sup>2</sup>	431.6 m <sup>2</sup>	531.8 m <sup>2</sup>	452.0 m <sup>2</sup>	var. m
EG	666.1 m <sup>2</sup>	771.8 m <sup>2</sup>	668.9 m <sup>2</sup>	855.0 m <sup>2</sup>	726.7 m <sup>2</sup>	var. m
1. UG	m <sup>2</sup>	94.2 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	279.8 m <sup>2</sup>	237.8 m <sup>2</sup>	3 m
<b>Total</b>	<b>1'091.9 m<sup>2</sup></b> 65.5%	<b>1'346.9 m<sup>2</sup></b> 80.8%	<b>1'100.4 m<sup>2</sup></b>	<b>1'666.5 m<sup>2</sup></b> 100%	<b>1'416.6 m<sup>2</sup></b> 85.0%	<b>m</b>

Flächenkennzahlen **Tiefgarage**

Geschoss	HNF Hauptnutzfläche	NF Nutzfläche	aGF anrechenbare Geschossfläche	GF Geschossfläche	VMF vermietbare Fläche	Geschosshöhe OK-OK
1. UG	0.0 m <sup>2</sup>	2'970.4 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	3'946.8 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	3 m
<b>Total</b>	<b>0.0 m<sup>2</sup></b> 0.0%	<b>2'970.4 m<sup>2</sup></b> 75.3%	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>3'946.8 m<sup>2</sup></b> 100%	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m</b>

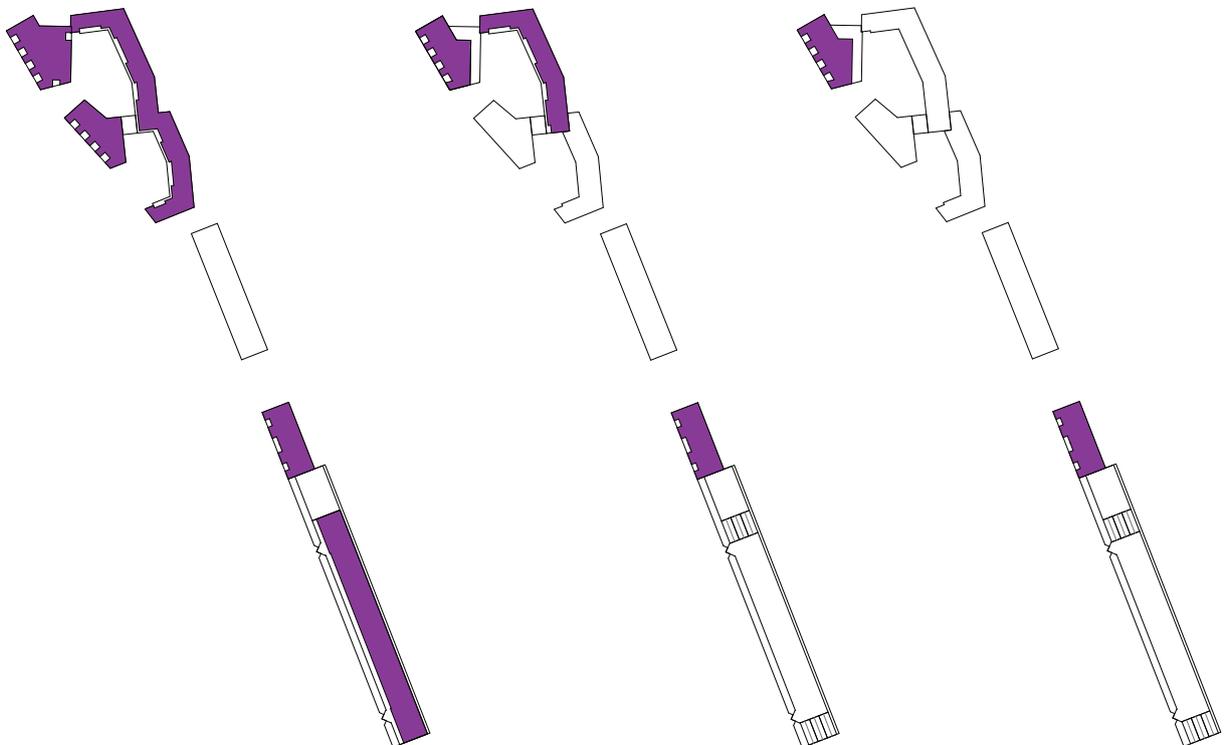




Untergeschoss

Erdgeschoss

2.-3. Obergeschoss

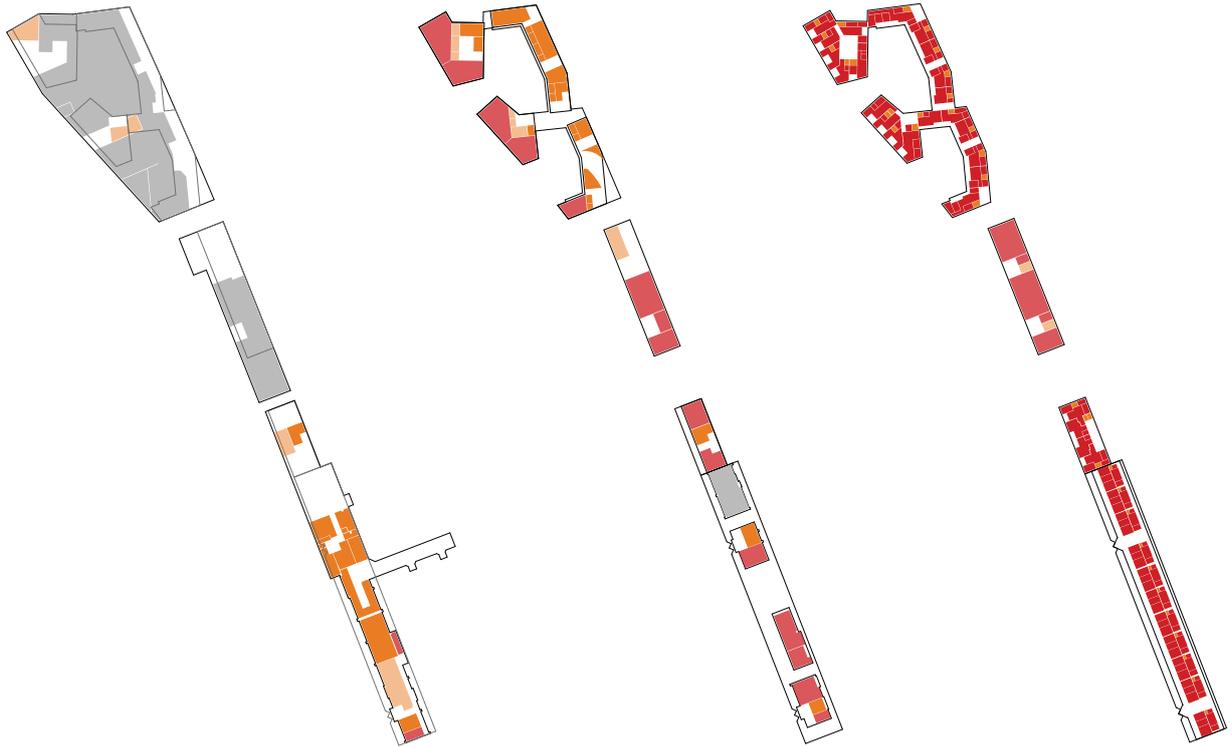


5. Obergeschoss

6. Obergeschoss

7.-8. Obergeschoss

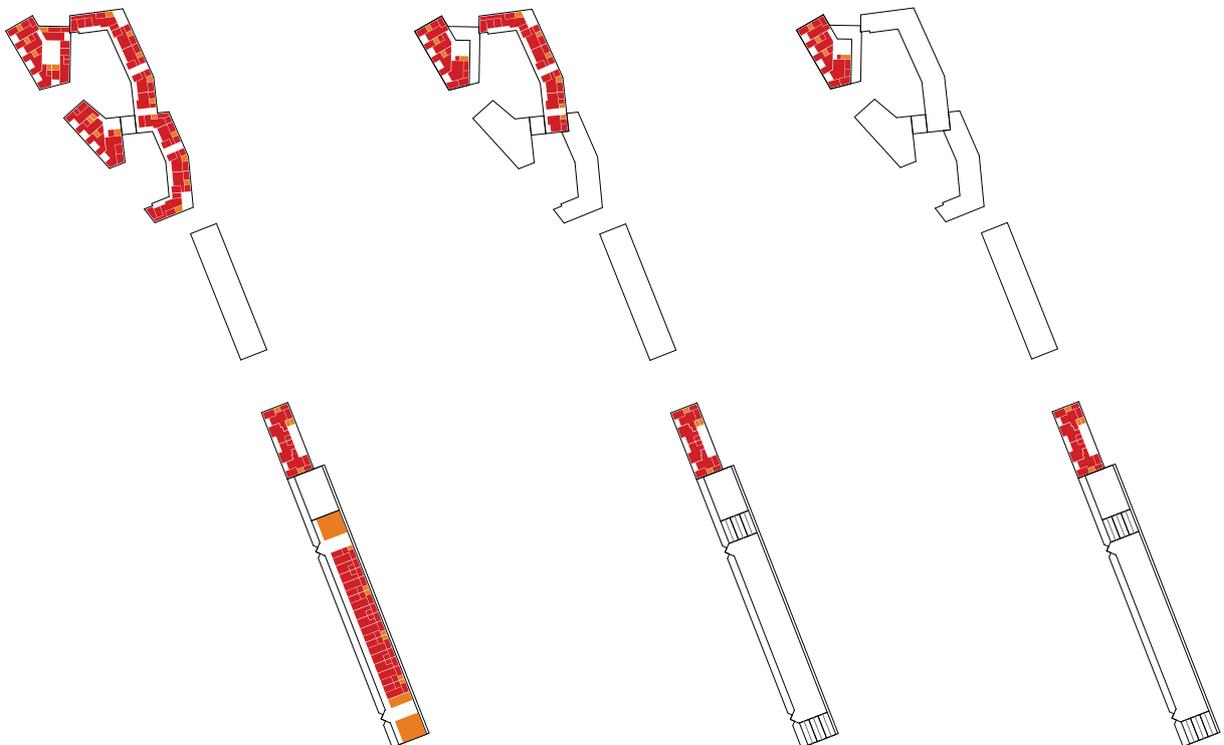
Abb.: 21 Flächendiagramme Geschossfläche gemäss SIA 416:2003



Untergeschoss

Erdgeschoss

2.-3. Obergeschoss



5. Obergeschoss

6. Obergeschoss

7.-8. Obergeschoss

Abb.: 22 Flächendiagramme Hauptnutzfläche / Nebennutzfläche gemäss SIA 416:2003

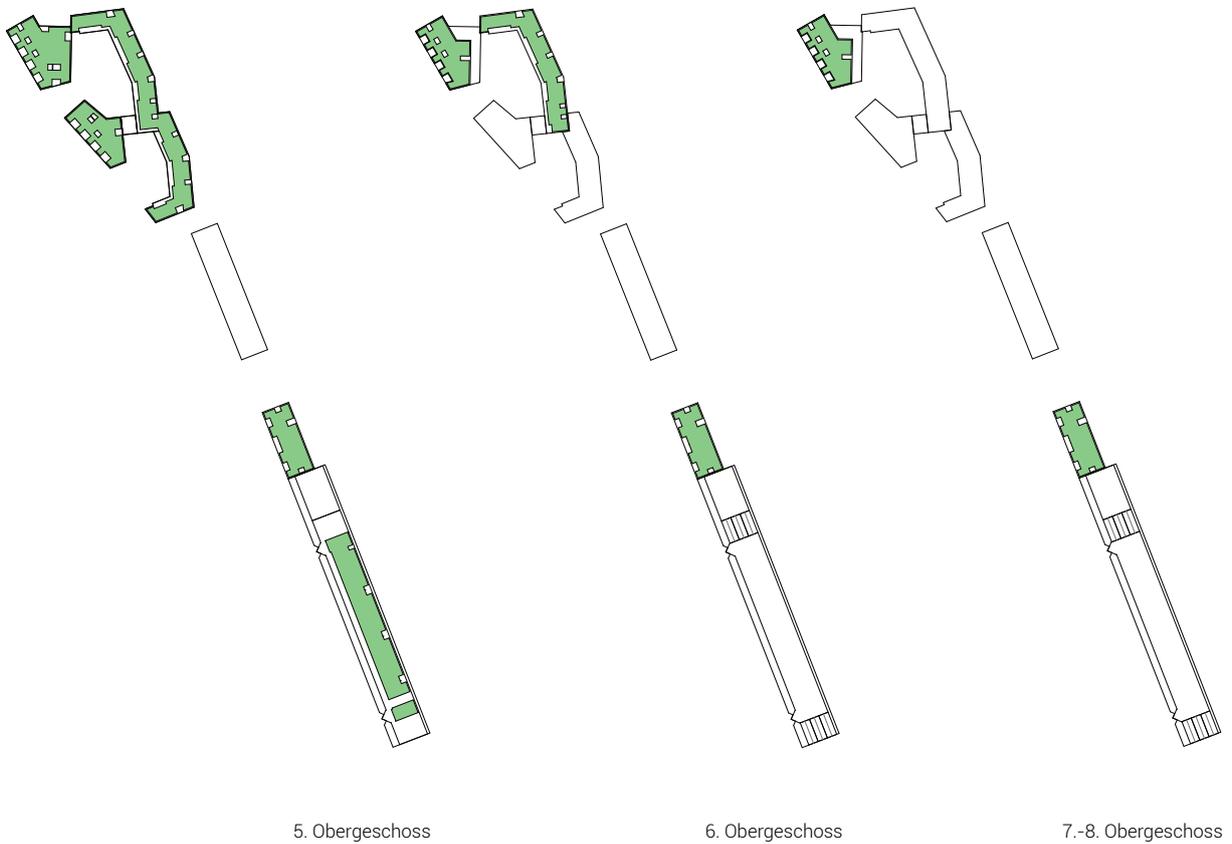


Abb.: 23 Flächendiagramme anrechenbare Geschossfläche gemäss PBG Zürich §255:1975

## 1.6 Nutzungsmix

### Nachweis Nutzungsmix **Gesamtperimeter**

	Areal Nord	Sonderbaustein	Hohes Haus Süd	Aufnahmegebäude	total	Anteil
anrechenbare Geschossfläche aGF Wohnen (m <sup>2</sup> )	11'762	0	2'498	4'965	19'225	79.7%
anrechenbare Geschossfläche aGF Nicht-Wohnen (m <sup>2</sup> )	1'100	2'984	166	643	4'893	20.3%
anrechenbare Geschossfläche aGF total (m <sup>2</sup> )	<b>12'862</b>	<b>2'984</b>	<b>2'664</b>	<b>5'608</b>	<b>24'118</b>	<b>100.0%</b>

### Nachweis Nutzungsmix **Areal Nord**

	Areal Nord	Sonderbaustein	Hohes Haus Süd	Aufnahmegebäude	total	Anteil
anrechenbare Geschossfläche aGF Wohnen (m <sup>2</sup> )	11'762	0			11'762	74.2%
anrechenbare Geschossfläche aGF Nicht-Wohnen (m <sup>2</sup> )	1'100	2'984			4'084	25.8%
anrechenbare Geschossfläche aGF total (m <sup>2</sup> )	<b>12'862</b>	<b>2'984</b>			<b>15'846</b>	<b>100.0%</b>

### Nachweis Nutzungsmix **Areal Süd**

	Areal Nord	Sonderbaustein	Hohes Haus Süd	Aufnahmegebäude	total	Anteil
anrechenbare Geschossfläche aGF Wohnen (m <sup>2</sup> )			2'498	4'965	7'463	90.2%
anrechenbare Geschossfläche aGF Nicht-Wohnen (m <sup>2</sup> )			166	643	809	9.8%
anrechenbare Geschossfläche aGF total (m <sup>2</sup> )			<b>2'664</b>	<b>5'608</b>	<b>8'272</b>	<b>100.0%</b>

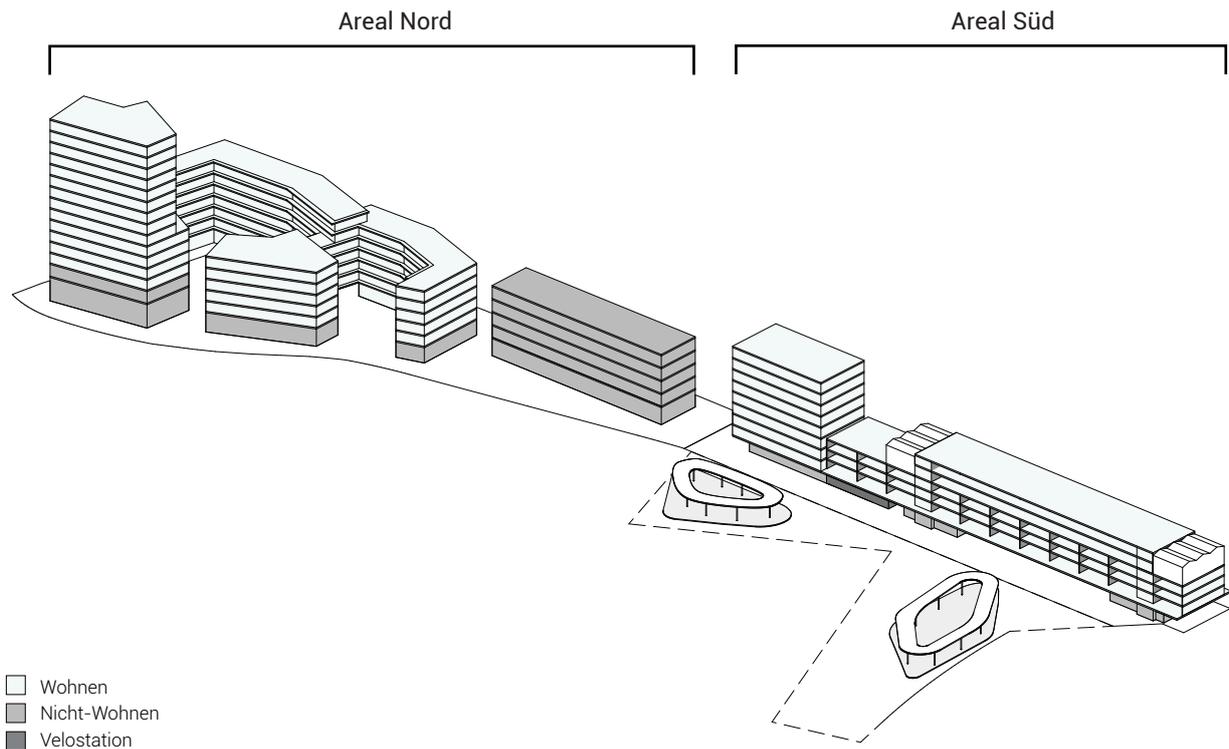


Abb.: 24 Nutzungsmix