



VERFÜGUNG

vom 1. September 2009

Zürich. Sonderbauvorschriften KIBAG-Areal Mythenquai

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat am 12. November 2008 die Sonderbauvorschriften KIBAG-Areal Mythenquai festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Zürich vom 24. März 2009 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 31. März 2009 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 3. August 2009 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung der Sonderbauvorschriften.

Das Areal Mythenquai der KIBAG wird seit langer Zeit für den Kiesumschlag und für die Produktion von Beton genutzt. Nach der BZO 1999 befindet sich das von den Sonderbauvorschriften erfasste Areal in der Wohnzone W3. Allerdings war diese Zonierung wegen eines hängigen Rechtsmittelverfahrens bis vor kurzem nicht rechtskräftig. Mit den Sonderbauvorschriften sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für den Rückzug des gegen die Zonierung gerichteten Rekurses. Dieser wurde kürzlich zurückgezogen.

Mit den Sonderbauvorschriften wird die erste Bautiefe entlang des Mythenquais einem Mischbereich zugewiesen, in dem sowohl Wohnnutzungen als auch mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen gestattet sind. Das bestehende Betonwerk soll an diesem Standort weiter betrieben und nötigenfalls erneuert werden können. In der zweiten Bautiefe, welche an den Zürichsee anstösst, sind lediglich Wohnnutzungen zulässig.

Für das Areal wird die Gestaltungsplanpflicht eingeführt, die nicht zum Tragen kommt, wenn ein Konkurrenzverfahren (Architekturwettbewerb) durchgeführt wird.

Den Sonderbauvorschriften liegen städtebauliche Überlegungen zu Grunde, die eine qualitativ hoch stehende Überbauung des Areals versprechen. Mit zwei im Areal zu erstellenden Bootshäfen sollen die geplanten Gebäude mit dem See verbunden und für kleinere Boote direkte Seezugänge geschaffen werden. Die heutige Flachwasserzone vor dem Planungsgebiet wird mit ihrer Unterwasserflora und Unterwasserfauna nicht beeinträchtigt.

Neubauten sind im Minergiestandard zu erstellen oder haben hinsichtlich des Heizenergiebedarfs die Werte der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion um mindestens 20% zu unterschreiten. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für Umbauten.

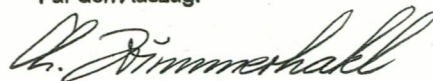
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Sonderbauvorschriften KIBAG-Areal Mythenquai, die der Gemeinderat der Stadt Zürich am 12. November 2008 festgesetzt hat, werden genehmigt.
- II. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, an das Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (je unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 1. September 2009
090863/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Sonderbauvorschriften "KIBAG Mythenquai"

M 1:500

Stadtratsbeschluss vom: 27.11.18
Nr.: 168

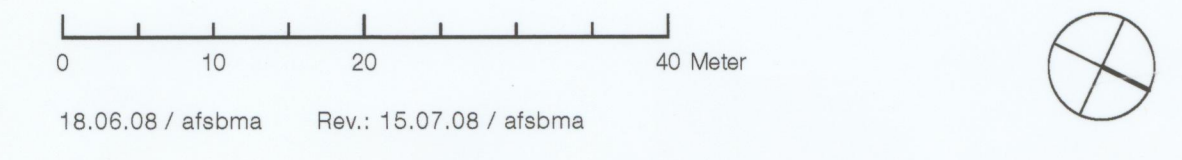
Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr.: 27.14 vom: 12.11.2008

Im Namen des Gemeinderates:
Der Präsident / Die Präsidentin: H. H. H.
Der Sekretär / Die Sekretärin: A. Z. Z.

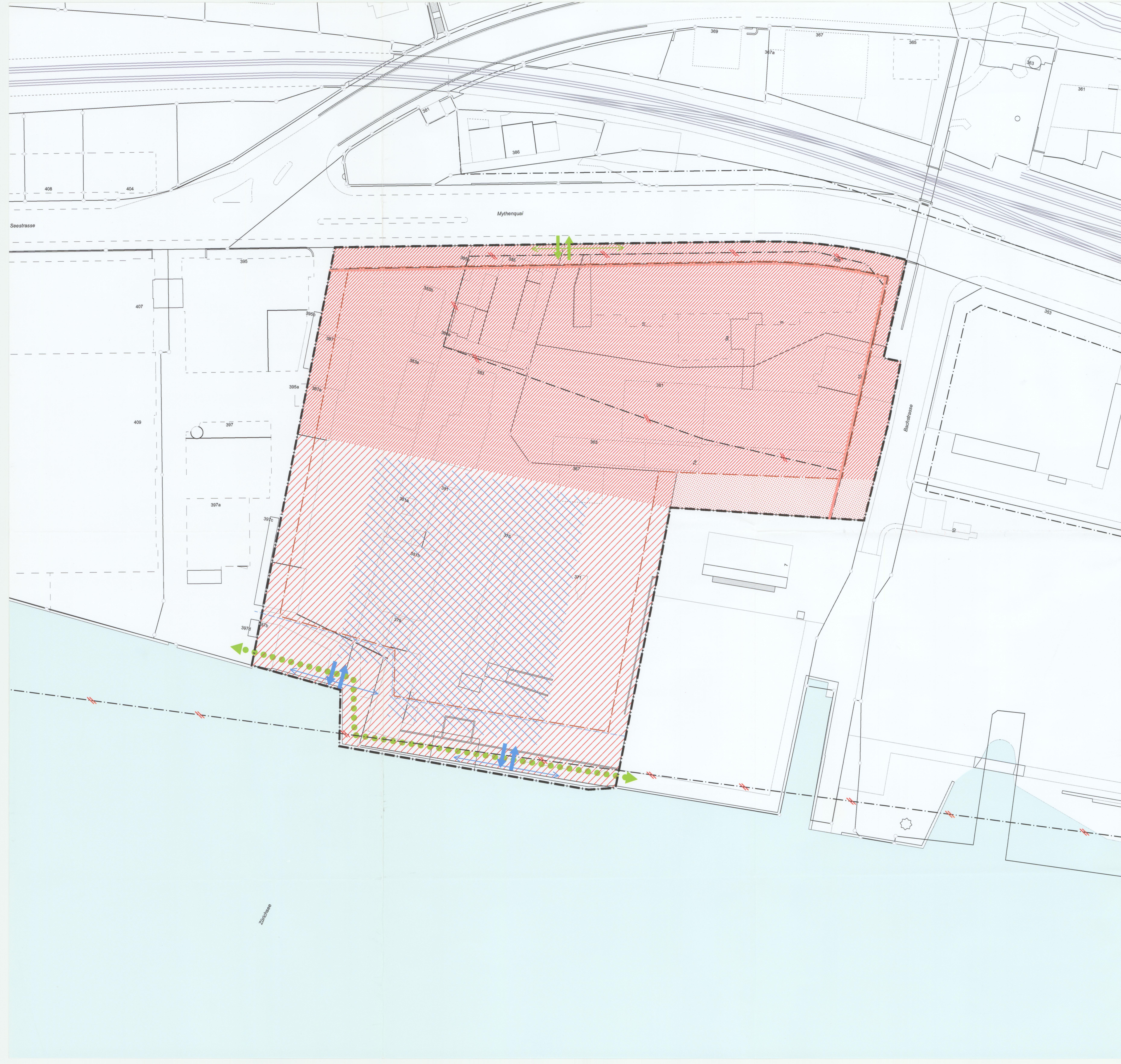
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr.: 109/09 vom: 1. Sep. 2009

Für die Baudirektion: A. Z. Z.

In Kraft gesetzt auf den:
Mit Stadtratsbeschluss Nr.:



- Bestehende Inhalte
- Geltungsbereich
 - Mischbereich
 - Wohnbereich
 - Freihaltebereich
 - Baubegrenzungslinien für ober- und unterirdische Bauten
 - Hauptzufahrt, ungefähre Lage
 - Hafenanlagen (Anordnungsspielraum)
 - Hafenzufahrten, ungefähre Lage
 - Baulinie aufgehoben
 - Baulinie
 - Seeuferweg
 - See (Öffentliches Gewässer)
 - Gewässerabstandslinie





SONDERBAUVORSCHRIFTEN

KIBAG-Areal Mythenquai

ZÜRICH-WOLLISHOFEN, KREIS 2

Vorschriften

Gemeinderatsbeschluss:

vom: 12. 11. 2008

GRB-Nr. 3714 (2008/358)

Im Namen des Gemeinderates:

Die Präsidentin / Der Präsident

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt

am: - 1. Sep. 2009

BDV-Nr. 109/09

Für die Baudirektion:

In Kraft gesetzt mit Stadtratsbeschluss:

auf den:

StrB-Nr:



Die Stadt Zürich erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975, insbesondere dessen §§ 79 ff, die nachstehenden Sonderbauvorschriften für das Gebiet der KIBAG am Mythenquai in Zürich-Wollishofen.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Die Sonderbauvorschriften sollen eine gemischte Wohn-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzung ermöglichen und den Bestand sowie die Erneuerung der Umlade-, Produktions- und Transportanlagen für den Kiesumschlag und die Betonproduktion sicherstellen, solange die Anlieferung der Umschlagsgüter (Kies, Sand, usw.) massgeblich mittels Schiffen erfolgt.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Die Sonderbauvorschriften setzen sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:1000 zusammen.

² Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan bezeichnete Gebiet, bestehend aus folgenden Grundstücken:

Kat.-Nr. 6407 (KIBAG)

Kat.-Nr. 6466 (KIBAG)

Kat.-Nr. 4255 (KIBAG)

Kat.-Nr. 6465 (KIBAG)

Kat.-Nr. 6408 (Seeparzelle Kanton Zürich)

Art. 3 Vorgehendes und ergänzendes Recht

¹ Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse sowie die jeweilige Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich.

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

Art. 4 Teilbereiche

Das Plangebiet ist in folgende Teilbereiche gegliedert:

- Mischbereich
- Wohnbereich
- Freihaltebereich



Art. 5 Gestaltungsplanpflicht

¹ Wohnbauvorhaben im Wohnbereich sind nur gestattet, wenn die Überbauung dieses Bereichs nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird.

² Der Gestaltungsplan bedarf lediglich der Zustimmung des Stadtrates, wenn er den Rahmen der Sonderbauvorschriften und der ergänzend anwendbaren allgemeinen Bau- und Zonenordnung nicht überschreitet.

³ Ein Gestaltungsplan ist nicht erforderlich für Bauvorhaben, die dem Resultat eines nach allgemein anerkannten Regeln durchgeführten Konkurrenzverfahrens und den Empfehlungen des Preisgerichtes entsprechen.

B. Nutzweise

Art. 6 Wohnbereich

¹ Im Wohnbereich sind nur Wohnnutzungen gemäss § 52 PBG zulässig.

² Die bestehenden Anlagen für den Kiesumschlag und die Betonproduktion sowie dazu gehörige Transportanlagen dürfen erneuert und dem jeweiligen Stand der Technik angepasst werden. Dies gilt solange, als die Anlieferung der Umschlagsgüter (Kies, Sand, usw.) massgeblich mittels Schiffen erfolgt.

Art. 7 Mischbereich

¹ Im Mischbereich sind sowohl Wohnnutzungen als auch nicht und mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen gestattet.

² Für den gesamten Mischbereich gilt ein Wohnanteil von 20% der anrechenbaren Geschossfläche. Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten oder Nutzungsänderungen unter Vorbehalt von Abs. 3 so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.

³ Die Realisierung des Wohnanteils darf im Interesse des Lärmschutzes aufgeschoben werden, wenn zunächst Bauten entlang des Mythenquais erstellt, umgebaut oder neuen Nutzungen zugeführt werden. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass die entsprechenden Wohnflächen sinnvoll auf einem bestimmten, ins Baubewilligungsverfahren einbezogenen Areal des Mischgebietes realisiert werden können. Die Verpflichtung, dass auf diesem Areal Bauten nur erstellt, umgenutzt oder wesentlich geändert werden dürfen, wenn gleichzeitig der aufgeschobene und der allenfalls neu erforderliche Wohnanteil realisiert wird, ist im Grundbuch durch Anmerkung einer entsprechenden öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung zu sichern.

⁴ Lärmempfindliche Räume sind so anzuordnen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.



Art. 8 Freihaltebereich

Es gelten die Bestimmungen für die allgemeine Freihaltezone gemäss allgemeiner Bau- und Zonenordnung sowie kantonalem und eidgenössischem Recht.

Art. 9 Empfindlichkeitsstufe

Dem gesamten Areal (Wohnbereich, Mischbereich, Freihaltebereich) wird die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

C. Bauvorschriften

Art. 10 Baubegrenzungslinien, Baulinien

¹ Die im Plan festgelegten Baubegrenzungslinien dürfen weder durch oberirdische noch durch unterirdische Gebäude überstellt werden. Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 2 m über die Baubegrenzungslinien hinausragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. § 100 Abs. 2 PBG ist sinngemäss anwendbar.

² Ober- und unterirdische Bauten dürfen an die Baubegrenzungslinien gestellt werden.

Art. 11 Abstände

¹ Der Grundgrenzabstand beträgt im ganzen Planungsgebiet 5m.

² Im Mischbereich ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten.

³ Im Wohnbereich ist der Grundgrenzabstand ab Fassadenlängen von mehr als 12 m um 1/3 zu erhöhen, jedoch höchstens auf 11 m. Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, werden zusammengerechnet.

⁴ Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen durch Baulinien oder Baubegrenzungslinien, sowie die gesetzlichen Vorschriften über das Näherbaurecht.

Art. 12 Höhenkote

¹ Gebäude und Gebäudeteile dürfen im Mischbereich die Kote von 423.00 m ü.M. und im Wohnbereich die Kote von 421.00 m ü.M. nicht überragen.

² Ausgenommen von dieser Beschränkung sind Kamine, Liftaufbauten und untergeordnete technische Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1.2 m.

Art. 13 Geschosszahl

Die Geschosszahl ist innerhalb der Höhenkoten und den Schranken des PBG frei.



Art. 14 Ausnützung

¹ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt 22'500 m². Davon dürfen höchstens 6'000 m² im Wohnbereich realisiert werden.

² An die Geschossfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, dem Arbeiten oder dem sonstigen dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbare Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt den inneren Trennwänden. Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

Art. 15 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Farben, Materialien und Bepflanzung.

² Das Abgraben und Freilegen von Untergeschossen im Bereich der Hafenanlagen ist gestattet.

Art. 16 Begrünung; Spiel- oder Ruheflächen; Gärten

¹ Im Wohnbereich sind drei Viertel der nicht mit Gebäuden überstellten sowie vom Seeuferweg und von offenen Gewässern eingenommenen Flächen zu begrünen bzw. entsprechend der Art der Überbauung als Spiel- oder Ruheflächen oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.

² Im Mischbereich ist mindestens ein Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Fläche zu begrünen bzw. entsprechend der Art der Überbauung als Spiel-, Ruhe- oder Freizeitfläche herzurichten.

³ Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, in allen Bereichen zu begrünen, wenn dies zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar ist.

Art. 17 Energie

¹ Neubauten sind im Minergiestandard zu erstellen oder haben hinsichtlich des Heizenergiebedarfs die Werte der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion gemäss Ausgabe 2008 um mindestens 20% zu unterschreiten. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für Umbauten.

² Spätere Ausgaben der kantonalen Wärmedämmvorschriften haben Vorrang, falls diese im Ergebnis strenger sind als die Vorgaben gemäss Absatz 1.



Art. 18 Meteorwasser

Das Meteorwasser, das in der Überbauung des Planungsgebiets anfällt, ist in Anwendung von Art. 7 Gewässerschutzgesetz und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplanes in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen.

Art. 19 Ökologischer Ausgleich

Im Baubewilligungsverfahren können Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung angeordnet werden.

D. Erschliessung und Parkierung

Art. 20 Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt vom bzw. zum Mythenquai gemäss Planeintrag.

Art. 21 Parkierung

¹ Die Anzahl der Abstellplätze berechnet sich nach der im Zeitpunkt des baurechtlichen Entscheids jeweils massgebenden Parkplatzverordnung.

² Die Abstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherplätze unterirdisch anzuordnen.

³ An geeigneten Lagen sind genügend Abstellmöglichkeiten für Zweiräder einzurichten. Die Anzahl und Anordnung bestimmt sich nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung bzw. den zugehörigen Richtlinien.

E. Gewässer

Art. 22 Hafenanlagen

In den im Plan bezeichneten Bereichen dürfen Hafenanlagen ("Haaben") oder andere mit dem Zürichsee in Verbindung stehende Gewässeranlagen erstellt werden. Die Erteilung der erforderlichen kantonalen Bewilligungen bleibt vorbehalten.

Art. 23 Gewässerabstand

¹ Bauten und Anlagen haben die Gewässerabstandslinie gemäss Zonenplan einzuhalten, soweit sie nicht für den Kiesumschlag zwingend erforderlich sind.

² Bauten und Anlagen dürfen an die grundstückinternen Gewässer gestellt werden oder diese überbauen.



Art. 24 Seeuferweg

¹ Es ist ein attraktiver, gut gestalteter und durchgängiger Seeuferweg für die Öffentlichkeit sicherzustellen.

² Für die Ein- und Ausfahrt von Booten und Schiffen dürfen Brücken für kurze Zeit angehoben oder gedreht werden. Der Konzessionär trägt die Verantwortung für den Betrieb und die Sicherheit dieser Anlagen.

F. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 25 Antritt der Sonderbauvorschriften

Sobald mit der Ausführung eines gestützt auf diese Sonderbauvorschriften bewilligten Bauvorhabens begonnen wird, werden diese Sonderbauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich verbindlich. Baubewilligungen dürfen danach nur noch nach diesen Bestimmungen erteilt werden.

Art. 26 Inkrafttreten

Diese Sonderbauvorschriften treten nach der kantonalen Genehmigung auf den durch den Stadtrat bestimmten Zeitpunkt in Kraft.