

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 29. September 1993

2976. Privater Gestaltungsplan Kappeli-Areal, Zürich

Am 14. April 1993 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan Kappeli-Areal zu. Gegen diesen Beschluss sind gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 7. Juli 1993 und des Bezirksrates Zürich vom 5. Juli 1993 keine Rechtsmittel eingereicht worden.

Mit dem Gestaltungsplan wird ermöglicht, auf dem in der Industriezone gelegenen Areal eine gemischte Überbauung mit Familienwohnungen, Gemeinschaftsnutzungen und Büros zu realisieren.

Der festgelegte Wohnanteil von 60% kann in den drei Baugebieten problemlos so angeordnet werden, dass die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden können. Es besteht deshalb kein hinreichender Grund, ein überwiegendes Interesse nach Art. 31 Abs. 2 LSV zu beanspruchen, wenn trotzdem Wohnräume in Bereichen mit Grenzwertüberschreitung angeordnet werden.

Die Regelung gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie ist recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Kappeli-Areal, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 14. April 1993 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Bezüglich Lärms ist die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte gemäss LSV im Rahmen der Baubewilligung zu belegen. Ein überwiegendes Interesse nach Art. 31 Abs. 2 LSV kann nicht geltend gemacht werden.

III. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, 8022 Zürich (unter Rücksendung von fünf mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 29. September 1993

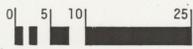


Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

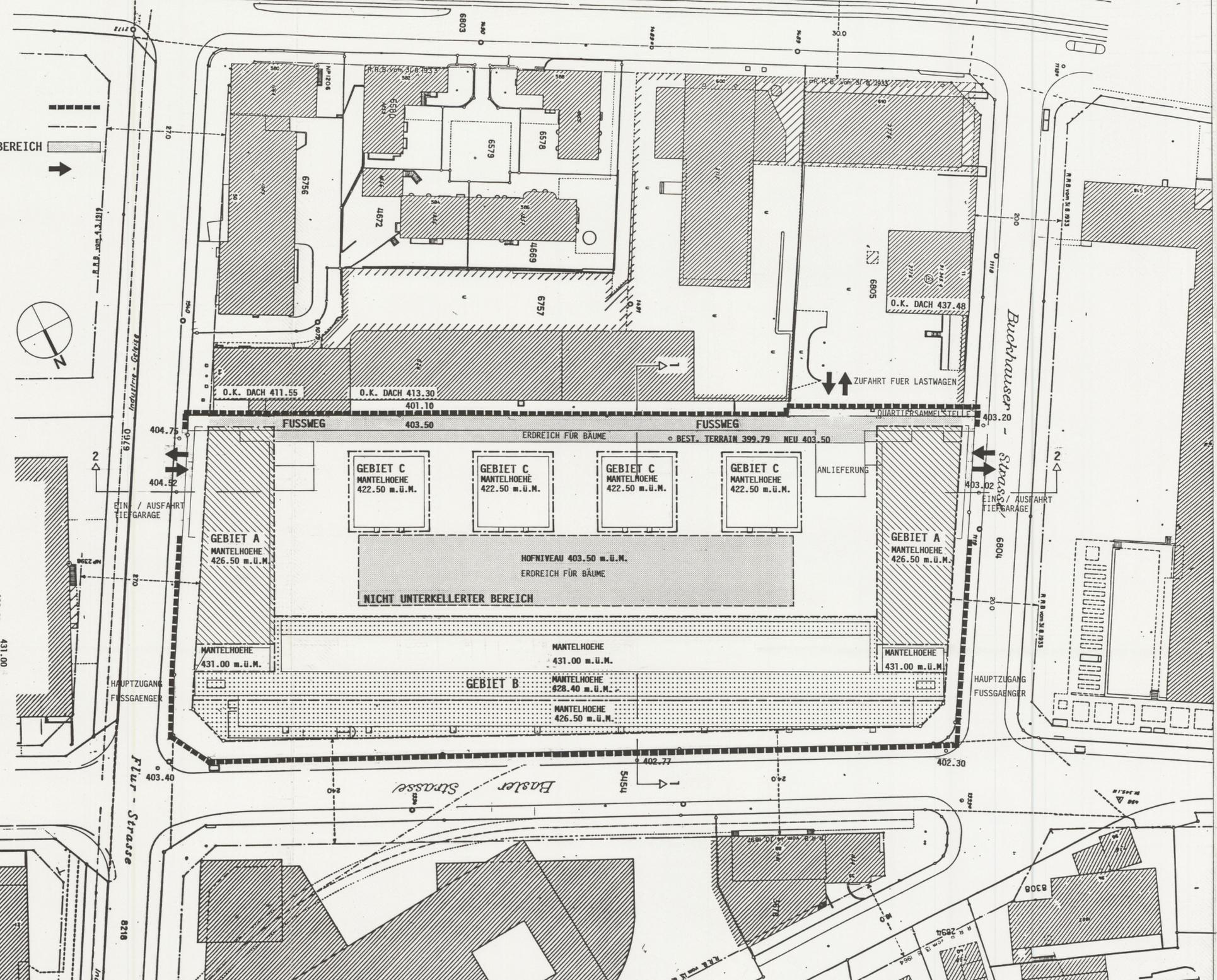
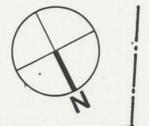
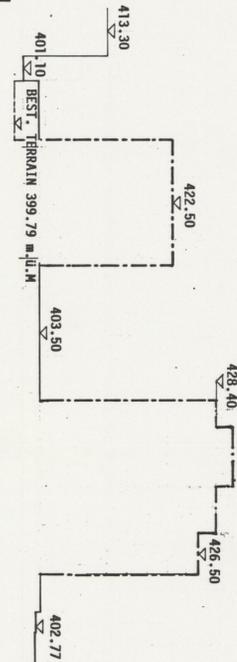
i. V.
Hirschi

LEGENDE :

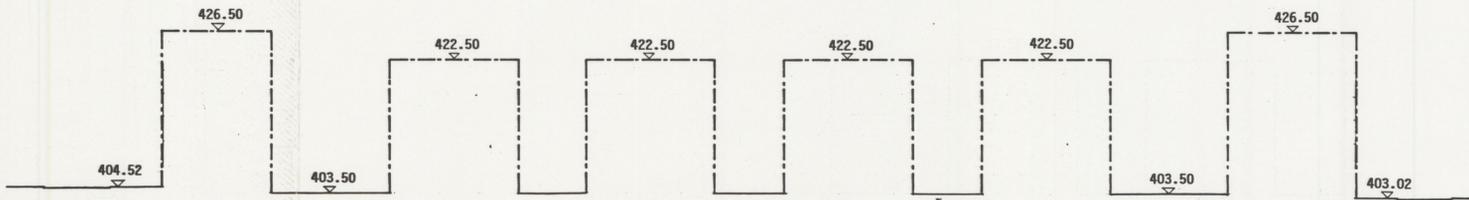
- GELTUNGSBEREICH
- MANTELGRENZLINIE
- NICHT UNTERKELLERTER BEREICH
- VERKEHRSERSCHLIESSUNG



SCHNITT 1-1



SCHNITT 2-2



Exemplar des Amtes für Raumplanung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
kappeli - areal in zürich - altstetten

gestaltungsplan	plannummer	
schnitte 1 u. 2	objektnummer	89.7
	masstab	1:500
	datum	8.11.91
	plangrösse	60 x 84
	gez.	
	rev.	16.11.92
	rev.	

grundeigentümer	pensionskasse	feldeggstrasse 4	telefon	01 386 28 28
	aluisse - lonza holding ag	8034 zürich	telefax	01 386 28 31
verfasser	theo hotz ag	münchhaldestrasse 21	telefon	01 55 47 33
	architekten + planer	8034 zürich	telefax	01 55 00 85

genehmigungsvermerke :

Stadtratsbeschluss Nr. 3739 vom 23.12.92
 Unterschrift: *W. Meuwissen* i.V. *J. Eggenschwiler*

Gemeinderatbeschluss Nr. 3215 vom 14.4.93
 Unterschrift: *G. J. J. J.* *H. Stricker*

Regierungsratsbeschluss Nr. 2976 vom 29. Sep. 1993
 Unterschrift: *Vor dem Regierungsrat*
Der Staatschreiber
In Vertretung



DER BAUHERR : Hirschi Pensionskasse
 Aluisse-Lonza Holding AG
 Postfach 495
 8034 Zürich

DER ARCHITEKT : theo hotz ag
 architekten + planer
 münchhaldestrasse 21
 postfach
 8034 zürich

H. J. J.

Stadt Zürich

"Kappeli-Areal", Zürich-Altstetten

Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan "Kappeli-Areal"

Vom Gemeinderat genehmigt am *14.4.93*
GRB.-Nr. *3215*



Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident:

[Handwritten signature]

Der Sekretär:

[Handwritten signature]

Vom Regierungsrat genehmigt am *29. Sep. 1993*
RRB-Nr. *2976*

Der Staatsschreiber:

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:
in Vertretung

[Handwritten signature]
Hirschi

Art. 1 Geltungsbereich



Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹Für die in Abs. 2 aufgeführten Grundstücke zwischen der Baslerstrasse, Flurstrasse, Buckhauserstrasse und dem zwischen Flurstrasse und Buckhauserstrasse projektierten Fussweg wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne der §§ 85 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.

[Handwritten initials]

²Das Gestaltungsplangebiet erfasst das Grundstück Kat.-Nr. 7096 der Pensionskasse der Alusuisse-Lonza Holding AG im Ausmasse von insgesamt 13'620 m² sowie den nördlichen Streifen von Kat.-Nr. 6805 im Ausmasse von 105 m².

³Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstabe 1:500.

⁴Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, für den Gebäudemantel, für die Verkehrser-schliessung sowie die nicht unterkellerten Bereiche.

Art. 2 Verhältnis zu Bau- und Zonenordnung

¹Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

²Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.

Art. 3 Baubereiche, Bauten und Anlagen

Die Überbauung des Plangebietes umfasst folgende Bereiche:

Bereiche A und B:

Randbebauung

Bereich C:

Punkthäuser im Hof

U A

Die ausserhalb der von Mantellinien bezeichneten Bereiche liegende Grundfläche ist gemäss Planlegende zu gestalten und aufgeteilt in einen unterkellerten und nicht unterkellerten Sektor.

Art. 4 Gebäudemantel

- ¹ Der Gebäudemantel wird bestimmt durch die Mantellinien und den zugehörigen, im Plan eingetragenen maximalen Höhenkoten.
- ² Mit Ausnahme der unter Absätzen 3, 4 und 5 aufgezählten Bauten und Gebäudeteile darf kein Bauteil den Gebäudemantel durchstossen.
- ³ Nicht an den Gebäudemantel gebunden sind Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 PBG Abs. 3 sowie abstands-freie Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG.
- ⁴ Zulässig und nicht an den Gebäudemantel gebunden sind nur technische Aufbauten.
- ⁵ Zulässig und nicht an den Gebäudemantel gebunden sind ferner überdeckte Garagenein- und -ausfahrten an den Hoffassaden der Gebäudetrakte A, sofern die Garagenein- und -ausfahrten nicht breiter als 7.50 m und nicht höher als 3.00 m sind.
- ⁶ Im Hofgebiet und ausserhalb des Gebäudemantels dürfen zusätzlich eingeschossige Gebäude für Gemeinschafts-zentren erstellt werden, sofern diese nicht höher als 4 m sind und höchstens 3 % der Grundstückfläche erfassen.

U /

Art. 5 Gebäudeabstände

¹Gebäude haben den kantonalrechtlichen Abstand im Sinne von § 270 Abs. 1 und 2 PBG auch dort einzuhalten, wo dieser durch die Mantellinien unterschritten wird.

Im Bereiche B zu den Punkthäusern darf der Gebäudeabstand im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG unterschritten werden.

²Längs des Fussweges sind keine Abstände zu beachten.

³Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

Art. 6 Geschosszahl

Die Geschosszahl ist im Rahmen des PBG innerhalb des Gebäudemantels frei.

Art. 7 Gewachsener Boden / Gebäudehöhe

Für die Bestimmung der Gebäudehöhe im hofseitigen Bereich des Gebäudetraktes B ist von der Kote 403.50 m.ü.M. auszugehen.

In diesem Bereiche darf die Gebäudehöhe max. 24.90 m betragen.

Art. 8 Fussweg

Im Grenzbereich zwischen den Grundstücken Kat.-Nrn. 7096, 6757 und 6805 ist als Verbindung zwischen Flurstrasse und Buckhauserstrasse ein Fussweg zu er-

4 ~~4~~

stellen und diesen als öffentliche Verbindung auszugestalten. Vor Baubeginn ist eine entsprechende Dienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit im Grundbuch zu begründen.

Art. 9 Baumallee

Längs der Baslerstrasse ist eine Allee mit hochstämmigen Bäumen zu pflanzen.

Ebenso ist eine Allee längs des Verbindungsweges zwischen Flurstrasse und Buckhauserstrasse anzulegen.

Art. 10 Ausnützung / Nutzweise

¹Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 35'000 m².

An die Bruttogeschossfläche angerechnet werden:

- alle Vollgeschosse (einschliesslich Aussenwände)
- in den Dach- und Untergeschossen die Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, inklusive die zugehörigen Nebenräume und Erschliessungsflächen. Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

²Der Wohnanteil muss mindestens 60 % betragen.

³Für Kindergarten und Hort sind hinreichende Flächen und genügender Aussenraum vorzusehen.

⁴Die ober- und unterirdischen Bauten dürfen höchstens 70 % des Gestaltungsplangebietes überstellen.



⁵Die Nutzweise gliedert sich wie folgt:

- A: Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe
- B: Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe, in den Obergeschossen hofseitig nur Wohnen
- C: Obergeschoss nur Wohnen, EG auch Ateliers zulässig.

Art. 11 Verkehrerschliessung

¹Für den motorisierten Verkehr, die Fussgänger sowie die Anlieferung erfolgt die Erschliessung über die im Plan bezeichneten Bereiche.

Vor Baubeginn ist das über das Grundstück Kat.-Nr. 6805 erforderliche Fuss- und Fahrwegrecht grundbuchlich sicherzustellen.

²Ausserhalb dieser Bereiche sind nur Nebenerschliessungen gestattet, ausgenommen im Staubereich Flurstrasse / Baslerstrasse.

Art. 12 Energie / Entsorgung

Es ist eine ausreichend dimensionierte Wertstoffsammelstelle an geeigneter, nicht störender Lage, und es ist ein Bereich für Anlagen zur Kompostierung organischer Abfälle auf dem Areal vorzusehen. Der Heizenergiebedarf darf die um 10 % reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschrift der Baudirektion nicht überschreiten.

Art. 13 Parkierung

¹Die Parkplatzzahl im Plangebiet ist auf 220 Parkplätze beschränkt.



²Die Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Fünf Prozent hiervon könnten jedoch als Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden.

³Es sind geeignete Abstellmöglichkeiten für Velos, Mofas und Motorfahräder bereitzustellen.

Art. 14 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird.

Flachdächer sind, soweit sie nicht begehbar ausgestaltet werden, extensiv zu begrünen.

Art. 15 Etapplierung

Eine etappenweise Ausführung der Bauten ist zulässig, sofern diese auf einer einheitlichen Baueingabe beruht und die besonderen gestalterischen Anforderungen und der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand über das ganze Planungsgebiet eingehalten werden.

Art. 16 Empfindlichkeitsstufe

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 zugeordnet.

6) 

Art. 17 Meteorwasser

Das Meteorwasser, das in der Überbauung des Gestaltungsplangebietes anfällt, ist in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen.

Art. 18 Inkraftsetzung

¹Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft.

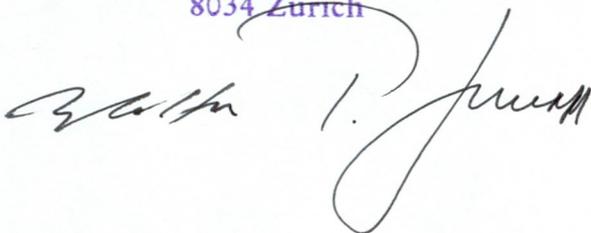
²Der Stadtrat ist ermächtigt, Änderungen des Gestaltungsplanes in eigener Zuständigkeit zuzustimmen und mit Zustimmung des Grundeigentümers vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder in Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

³Solche Beschlüsse sind im städtischen und im kantonalen Amtsblatt sowie in der Amtlichen Sammlung der Stadt Zürich zu veröffentlichen.

Zürich, den 18. 12. 1992

Der Bauherr:

Pensionskasse
Alusuisse-Lonza Holding AG
Postfach 495
8034 Zürich



theo hotz ag
architekten + planer
münchhaldenstrasse 21
postfach
8034 zürich

