

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 11. Oktober 1995

3015. Privater Gestaltungsplan Akazienhof, Zürich

Am 5. April 1995 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan Akazienhof zu. Das Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 27. Juni 1995 und des Bezirksrates Zürich vom 26. Juni 1995 sind keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Mit dem Gestaltungsplan wird eine Verdichtung innerhalb der bereits überbauten Bauzone ermöglicht. Er steht in keinem der Genehmigung entgegenstehenden Widerspruch zum regionalen Gesamtplan von 1984 und zum kantonalen Richtplan vom 31. Januar 1995.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Akazienhof, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 5. April 1995 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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



Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi

STADT ZÜRICH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "AKAZIENHOF"

Mit Allgemeinverbindlichkeit nach §§ 83 und 85 ff. des Planungs- und Baugesetzes

Vorschriften

Stadtratsbeschluss Nr. vom

Zustimmung des Gemeinderates vom

5. April 1995

GRB Nr.: 1076

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident / Die Präsidentin



Kreuer
Jocher

Der Sekretär / Die Sekretärin

Vom Regierungsrat genehmigt am:

11. Okt. 1995

RRB Nr.: 3015

vor dem Regierungsrat:

Der Staatsschreiber / Die Staatsschreiberin:



Die Grundeigentümerin
Hirschi

Zürich, den 19. September 1994

Karl Steiner AG
Hagenholzstrasse 60
8050 Zürich

J. Wieland Saltmann
(im Besitz von 91.5 % der einbezogenen Grundstücksfläche)

In Kraft gesetzt mit STRB: am:

Art. 1 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Gestaltungsplanvorschriften und dem Plan Nr. 0053, Msst. 1:500, vom 19.09. 1994 zusammen.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Perimeter umfasst das Geviert zwischen Akazien-, Reinhardstrasse, Zimmergasse und Kreuzstrasse mit den Grundstücken Kat.-Nr. 3567, 3568, 3569, 3570, 3571, 3572, 230, 2122, 232 und 233 mit insgesamt 3'820.60 m² Grundfläche.

Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Im Perimeter gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.
- 2 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) aufgehoben.

Art. 4 Geschosszahl

- 1 Im Gestaltungsplangebiet sind 4 VG, 1 DG und 1 anrechenbares UG zulässig.
- 2 Im Teilgebiet H (Hofbereich) darf in dem im Plan ersichtlichen Ausmass überbaut werden.

Art. 5 Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudedimensionen

- 1 Gegenüber dem öffentlichen Strassenraum darf auf die Mantellinie gebaut werden, sofern dadurch die Belichtung und einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse sichergestellt bleiben. Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 1.50 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge.
- 2 Im übrigen ist im Hof und beim nördlichen Hofzugang ein Gebäudeabstand von mindestens 10.00 m, beim südlichen Hofzugang ein Gebäudeabstand von mindestens 12.50 m, auch dort einzuhalten, wo die Mantellinien einen geringeren Abstand aufweisen. Über den Gebäudemantel hinaus sind Gebäudeteile sowie Vorsprünge ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind lediglich Dachgesimse, Kamine, Lüftungsschächte und kleinere technisch bedingte Aufbauten.
- 3 Im Teilgebiet H sind in den beiden im Plan bezeichneten Bereichen T1 und T2 leichte, seitlich offene Treppen bis ins 1. Obergeschoss gestattet. Diese Treppen haben eine maximale Gesamtbreite von 3.50 m.
- 4 Die geschlossene Bauweise ist gestattet.
- 5 Die Grenzbereinigung zwischen Kat. Nr. 233 und 232 wird privatrechtlich geregelt. In den Teilbereichen A und C besteht die Pflicht, auf die gemeinsame Mantellinie zu bauen.
- 6 Der Grenzbau ist mit schriftlicher Zustimmung des betreffenden Nachbarn zulässig.

Art. 6 Baulinien

Für die Dauer des Gestaltungsplanes wird entlang der Zimmergasse die bestehende Baulinie im Bereich, wo die Mantellinie die Baulinie überstellt, durch die Mantellinie ersetzt.

Art. 7 Ausnützung und Messvorschriften

Ausnützung in den Teilgebieten A, B, und H:

- 1 In den Teilgebieten A, B und H ist eine maximale Gesamtnutzfläche von 8910 m² zulässig, wobei in den Voll- und Dachgeschossen 8310 m², in den Untergeschossen 600 m² erlaubt sind. Eine Verschiebung dieser Fläche zwischen den beiden Geschossbereichen ist im Umfang von höchstens 200 m² zulässig.

Ausnützung im Teilgebiet C:

- 2 Im Teilgebiet C ist eine maximale Gesamtnutzfläche von 990 m² zulässig.

Messvorschriften

- 3 An die Gesamtnutzfläche angerechnet werden:
 - a) alle Vollgeschosse (einschliesslich Aussenwände)
 - b) in den Dach- und Untergeschossen die Wohn-/ Schlaf- und Arbeitsräume, inkl. die zugehörigen Nebenräume und Erschliessungsflächen. Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen. Liegen anrechenbare Räume an Aussenwänden, so werden diese mitgemessen.

Art. 8 Nutzweise

- 1 Mässig störende Betriebe sind zulässig.

a) Teilgebiet A, B und H

- 2 Der Wohnanteil beträgt mindestens 75 % der Gesamtnutzfläche nach Art. 7 Abs. 1. Der Anteil an gewerblicher Nutzung muss mind. 10 % der Gesamtnutzfläche bzw. vier Zehntel der Nichtwohnfläche betragen.
- 3 Das Schwergewicht der Nichtwohnnutzung ist entlang der Kreuzstrasse und im übrigen im Erdgeschoss zu verwirklichen.
- 4 Für die Wohnungen ist ein Gemeinschaftsraum mit Kochnische an sinnvoller Lage zu schaffen.

b) Teilgebiet C

- 5 Der Wohnanteil beträgt mindestens 75 % der Gesamtnutzfläche.

Art. 9 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auf dem Gestaltungsplangebiet ausgeschlossen.

Art. 10 Empfindlichkeitsstufe

Im Gestaltungsplan gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986.

Art. 11 Verkehrserschliessung

Eine Zu- und Wegfahrt ist an der im Plan bezeichneten Stelle gestattet.

Art. 12 Fussgängererschliessung

- 1 Die Fussgängererschliessung zu den Wohnbereichen erfolgt zum grösseren Teil offen.
- 2 Es wird eine öffentliche Fussgängerpassage durch das Gestaltungsplanareal erstellt.
- 3 Entlang der Zimmergasse ist genügend Raum für einen öffentlichen Fussweg freizuhalten.

Art. 13 Energie / Entsorgung

- 1 Es ist ein ausreichend dimensionierter interner Wertstoffentsorgungsraum an geeigneter Lage auf dem Areal vorzusehen.
- 2 Der Heizenergiebedarf darf die um 10 % reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschrift der Baudirektion nicht überschreiten.

Art. 14 Parkierung

- 1 Die Parkplatzzahl für das gesamte Gestaltungsplangebiet ist auf maximal 90 Abstellplätze beschränkt. Die Parkplatzzahl für die Teilgebiete A, B und H beträgt maximal 81 Parkplätze; für das Teilgebiet C maximal 9 Parkplätze. Ergibt die zur Zeit der Baubewilligung geltende Parkplatzverordnung eine Reduktion der Parkplatzzahl, gilt die kleinere Zahl. Die Parkplätze sind auch bei Etappierung mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzulegen.
- 2 Im Rahmen einer etappenweisen Ausführung darf die Parkplatzzahl den der Etappe entsprechenden Bedarf um höchstens 20 %, bezogen auf die Etappe, überschreiten.
- 3 Für Velos (total ca. 100) und Kinderwagen sind in Eingangsnähe genügend Abstellplätze vorzusehen.

Art. 15 Freiräume

- 1 Die Freiflächen sind gemäss Planlegende wie folgt aufgeteilt:
 - nicht unterkellert
 - unterkellertes Hofbereich mit mindestens 40-80 cm Erdüberdeckung, mit lokalen Erhöhungen bis zu 120 cm für mittelgrosse Bäume.

- 2 Bei der Bepflanzung mit hochgewachsenen Bäumen ist darauf zu achten, dass in den Übergangszeiten und im Winter die passive Sonnenenergienutzung nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Art. 16 Oekologischer Ausgleich

- 1 Flachdächer sind, soweit sie nicht begehbar ausgestaltet werden, extensiv zu begrünen.
- 2 Als Ausgleich für die weitgehende Überbauung des Areals können im Baubewilligungsverfahren Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich angeordnet werden, insbesondere zur Versickerung und Retention von Meteorwasser.

Art. 17 Gestaltung

- 1 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.

Art. 18 Etappierung

- 1 Für die Überbauung des Gestaltungsplanareals ist eine einheitliche Baueingabe über das gesamte Gestaltungsplangebiet ohne Kat.-Nr. 233 erforderlich.
- 2 Eine gestaffelte Ausführung der Bauten ist zulässig, solange diese auf einer einheitlichen Baueingabe beruht und der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand über das ganze Plangebiet eingehalten wird.

Art. 19 Inkrafttreten

- 1 Der Gestaltungsplan mit Allgemeinverbindlichkeitserklärung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

STADT ZÜRICH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "AKAZIENHOF"

Mit Allgemeinverbindlichkeit nach §§ 83 und 85 ff. des Planungs- und Baugesetzes

Plan Msst. 1 : 500

Stadtratsbeschluss Nr. vom

Zustimmung des Gemeinderates vom

GRB Nr.: 1076

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident / Die Präsidentin

Der Sekretär / Die Sekretärin

Vom Regierungsrat genehmigt am:

RRB Nr.:

vor dem Regierungsrat:

Der Staatsschreiber / Die Staatsschreiberin:

Die Grundeigentümerin

Zürich, den 19. September 1994

Karl Steiner AG

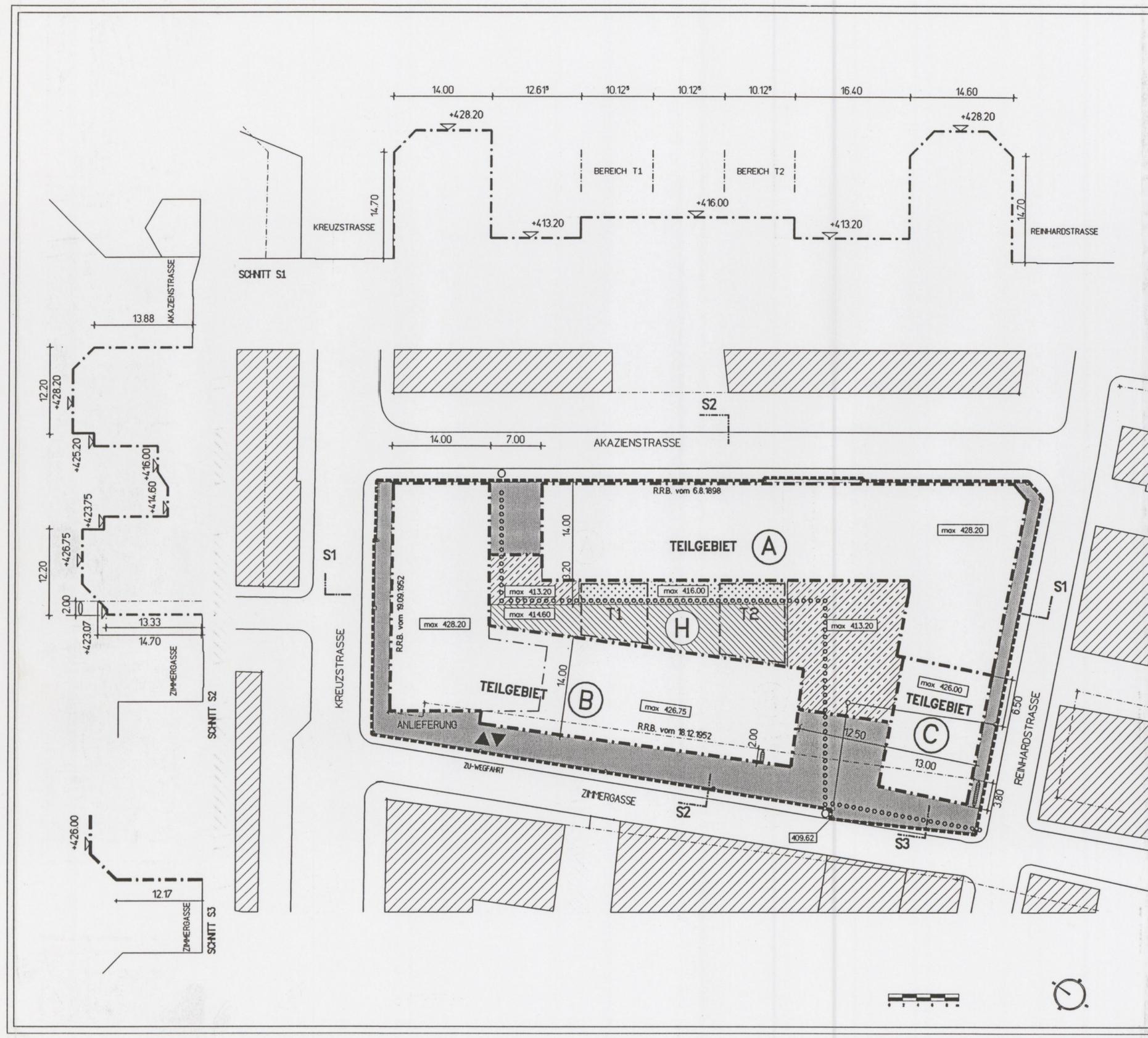
Hagenholzstrasse 60

8050 Zürich

J. Wuland *Schumann*

(im Besitz von 91.5 % der einbezogenen Grundstücksfläche)

In Kraft gesetzt mit STRB: am:



ALLGEMEIN VERBINDLICHER INHALT

- GELTUNGSBEREICH
- MANTELLINIE
- - - BEGRENZUNG MAX. HOHENKOTE
- BAULINIEUBERSTAND
- [Pattern] HOFBEREICH MIT MAX. HOHE 416.00
- [Pattern] HOFBEREICH MIT MAX. HOHE 414.60
- [Pattern] NICHT UNTERKELLERT
- [Pattern] MIN. 40 - 80 CM ERDEBERDECKTE ZONEN MIT LOKALEN ERHOHUNGEN BIS 120CM FÜR KLEIN- BIS MITTELGROSSE BAUME MIT AUSNAHME EINER FLÄCHE VON MAX. 15 m2, ANSTOSSEND AN DAS TEILGEBIET C

▲▼ ZU-/WEGFAHRT

INFORMATION

- [Pattern] BESTEHENDE BAUTEN
- - - BESTEHENDE BAULINIE
- ZUGÄNGE
- FUSSGANGERPASSAGEN

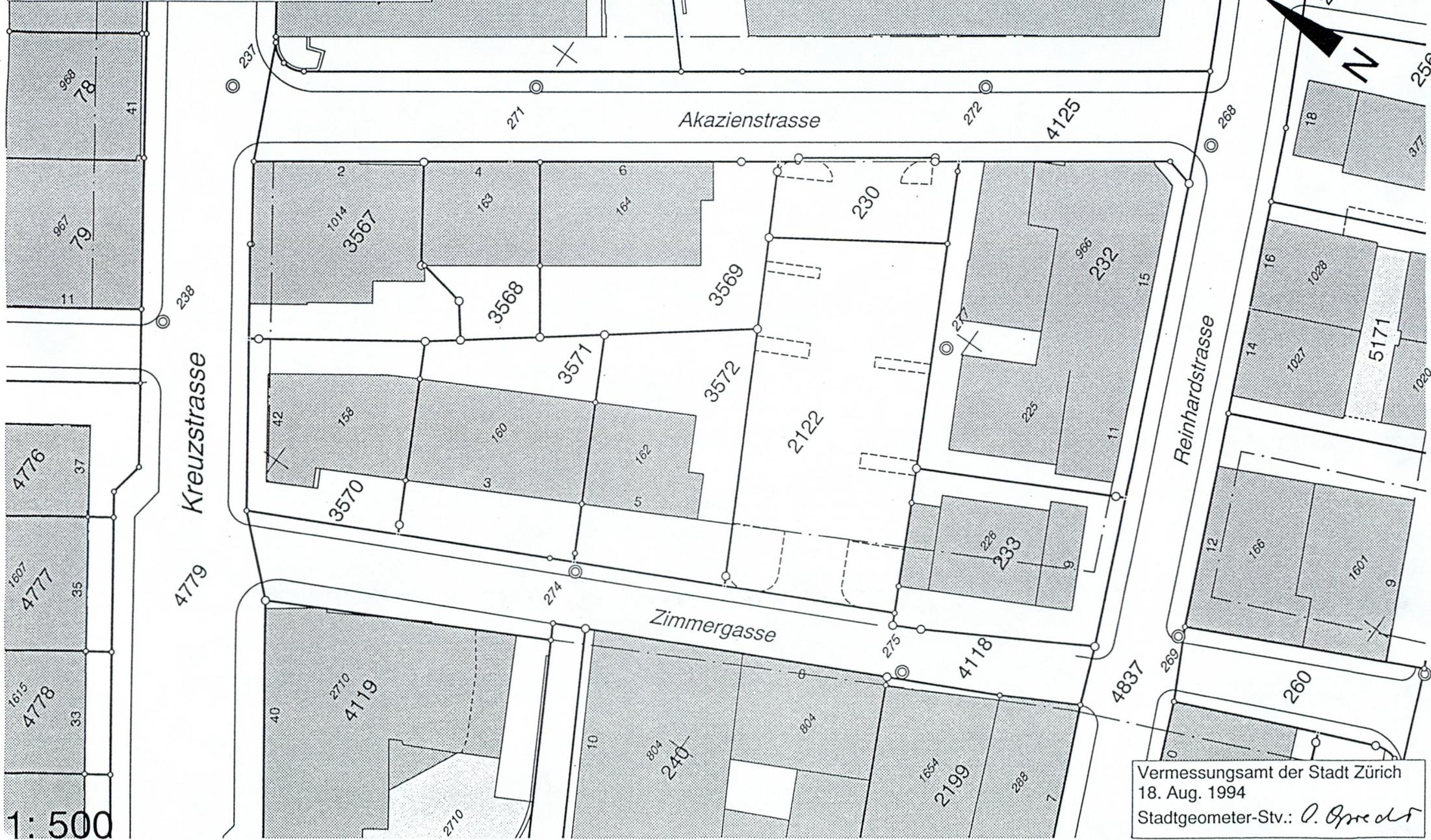
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN " AKAZIENHOF "		
		8008 ZÜRICH
PLAN-NR. 0053		
PLAN	1:500	19.09.94

KATASTER-KOPIE

Zürich Riesbach

Inhaber des Urheberrechts an diesem Plan sind Bund, Kanton und Gemeinde. Davon abgeleitete digitale Daten sind ausschliesslich für den internen Gebrauch zu verwenden. Vervielfältigungen jeglicher Art sind nur für den internen Gebrauch bis zu 100 Exemplaren gebührenfrei. Jede weitere Verwendung ist bewilligungs- und gebührenpflichtig (Tel. 01 / 216 42 48). Widerrechtliches Verhalten wird verfolgt.

© Vermessungsamt der Stadt Zürich



1: 500

Vermessungsamt der Stadt Zürich
18. Aug. 1994
Stadtgeometer-Stv.: *P. Bredt*