

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 24. Oktober 1995

3152. Privater Gestaltungsplan «Langstrasse/Zollstrasse/Mattengasse», Zürich

Am 13. Juli 1994 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan «Langstrasse/Zollstrasse/Mattengasse» zu. Das Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen. Bei der Baurekurskommission I wurde ein Rekurs eingereicht, welcher mit Entscheid Nr. 209 vom 9. Juni 1995 abgewiesen wurde. Dieser Entscheid ist nicht angefochten worden und daher rechtskräftig. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Zürich vom 29. September 1994 sind dort keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Der Gestaltungsplan ermöglicht eine in sich geschlossene Überbauung entsprechend dem Quartiercharakter. 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 «Langstrasse/Zollstrasse/Mattengasse», dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 13. Juli 1994 zugestimmt hat, wird genehmigt.

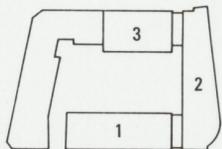
II. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, 8022 Zürich (unter Beilage von zwölf mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
LANG-ZOLLSTR.-MATTENG.



PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN

NR.	6-500-4
MST.	1:500
PL.GR.	63/44
DAT.	28.1.94
REV.	

BAUHERR:

ERBENGEMEINSCHAFT
BRUDERER ZÜRICH

ARCHITEKT:

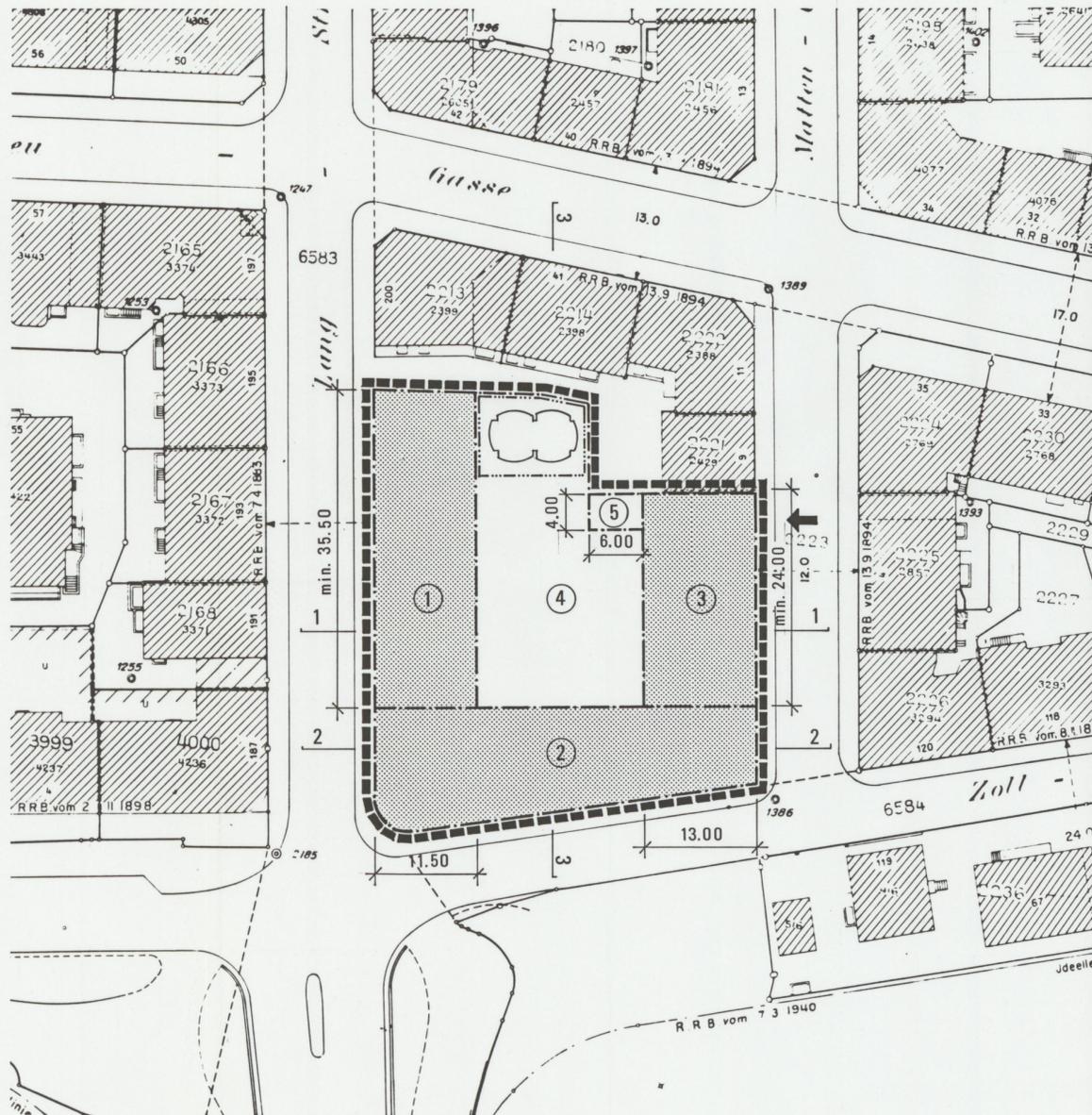
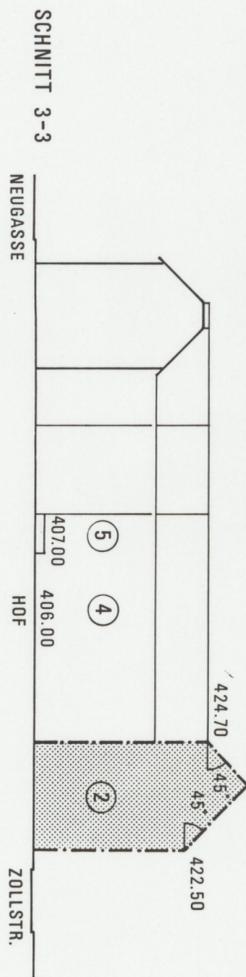
WILLI KLADLER
WILDBACHSTR. 82 ZÜRICH
TEL: 01/422 15 66

PROJEKTMANAGEMENT:

URS HOFMANN
INOVA PIB AG USTER

VERMIETUNG / VERWALTUNG:

INTERCITY ZÜRICH



SITUATION

STADT ZÜRICH
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
LANGSTRASSE, ZOLLSTRASSE, MATTENGASSE

PLAN 1:500

Stadtratsbeschluss Nr. 1021
20. April 1994

Zustimmung des Gemeinderates am:
GRB Nr.: 242

13 Juli 1994

Im Namen des Gemeinderates
Der Präsident / Die Präsidentin:

Kreier

Der Sekretär / Die Sekretärin:

Sollig

Vom Regierungsrat genehmigt am:

24. Okt. 1995

RRB Nr.: 3152

vor dem Regierungsrat:

Der Staatsschreiber / Die Staatsschreiberin:

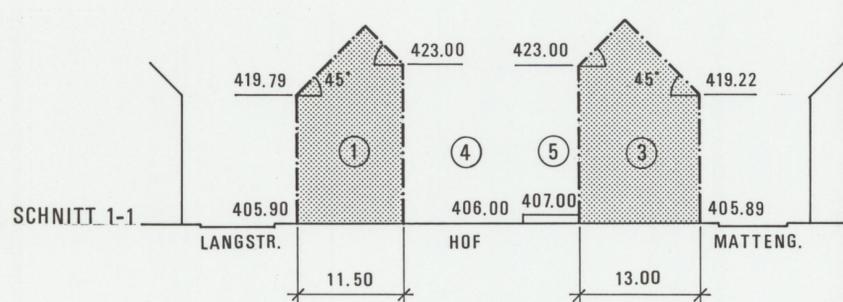
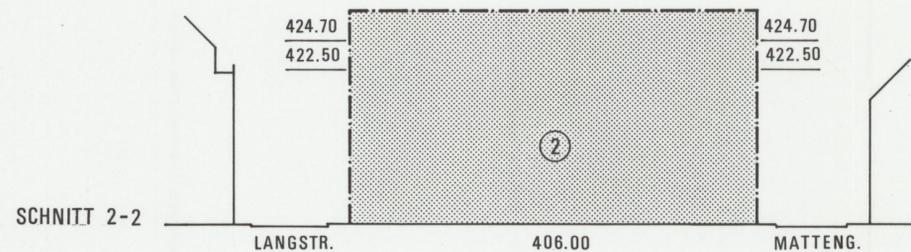


Der Grundeigentümer / Die Grundeigentümerinnen

Zürich, den 14.2.94

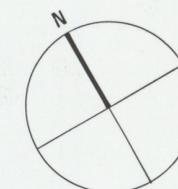
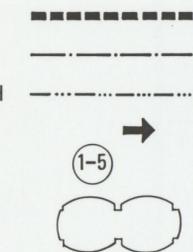
E. B...
E. ...
A. ...

In Kraft gesetzt am:



LEGENDE:

- GELTUNGSBEREICH
- MANTELLINIE
- NICHT UNTERKELLERTER BEREICH
- VERKEHRSERSCHLIESSUNG
- BAUBEREICHE
- BEREICH FÜR GROSSKRONIGE BÄUME (VERKEHRSFREI)



STADT ZÜRICH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
LANGSTRASSE / ZOLLSTRASSE / MATTENGASSE

VORSCHRIFTEN

Stadtratsbeschluss Nr. *1021* vom *20. April 1994*

Zustimmung des Gemeinderates
GRB Nr. *342* vom *13. Juli 1994*

Im Namen des Gemeinderates
Der Präsident/Die Präsidentin: *Kreier*

Der Sekretär/Die Sekretärin: *Bolliger*

Vom Regierungsrat genehmigt am: *24. Okt. 1995*
RRB Nr. *3152*

Vor dem Regierungsrat:
Der Staatsschreiber *[Signature]*



Der Grundeigentümer/Die Grundeigentümerinnen
Zürich, den 14. Februar 1994.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

In Kraft gesetzt mit StRB Nr. am

Art. 1 Geltungsbereich
Bestandteile des Gestaltungsplans

1 Für die in Abs. 2 aufgeführten Grundstücke zwischen der Langstrasse, der Zollstrasse und der Mattengasse gilt ein privater Gestaltungsplan im Sinne der §§ 83 und 85f des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

2 Der Perimeter umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 2215, 2216, 4234, 2219 und 2220.

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

4 Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, für die Aufgliederung in Teilbereiche, für den Gebäudemantel und für Elemente der Erschliessung.

Art. 2 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

1 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung im Plangebiet nicht.

2 Die Baulinien an der Lang- und Zollstrasse sind während der Geltung des Gestaltungsplans im Plangebiet suspendiert und durch die Mantellinien ersetzt.

Art. 3 Teilbereiche

Das Gestaltungsplangebiet ist gegliedert in die Teilbereiche

- 1 Baubereich längs der Langstrasse
- 2 Baubereich längs der Zollstrasse
- 3 Baubereich längs der Mattengasse
- 4 Hofbereich
- 5 Rampenüberdeckung

Art. 4 Gebäudemantel

1 Der Gebäudemantel ergibt sich aus den durch die Mantellinien umschriebenen Mantelgrundflächen und aus den zugehörigen, in den Mantelschnitten eingetragenen maximalen Gebäudehöhen.

2 Unter Vorbehalt von Abs. 3 dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen.

3 Nicht an den Gebäudemantel gebunden sind:

- Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile;
- strassenseitige Traufgesimse bis 1 m Ausladung in den Teilbereichen 1 und 3;
- Vordächer bis 1 m Ausladung in allen Teilbereichen;
- Eingangsvordächer in den Teilbereichen 1 und 3 bis 1.5 m Ausladung;
- im Teilbereich 2 im 2. bis 4. Obergeschoss je ein Gebäudevorsprung
 - über dem öffentlichen Grund der Langstrasse mit höchstens 1.5 m Ausladung und 2.5 m Breite,

- über dem öffentlichen Grund der Mattengasse mit höchstens 1.5 m Ausladung und 5 m Breite;
- ein hofseitiger Erschliessungsgang in einem Geschoss des Teilbereichs 2 von höchstens 2 m Ausladung;
- Dachaufbauten im Sinn von § 292 PBG;
- eine offene Vorbaute im Hofbereich anschliessend an den Baubereich 2 mit einer Anstosslänge von höchstens 11 m und einer maximalen Ausladung von 3.75 m.

Art. 5 Abstände

1 Für die Mindestgebäudeabstände sind die Mantellinien massgebend; vorbehalten bleiben einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG.

2 Die geschlossene Bauweise ist vorgeschrieben.

3 In den Teilbereichen 1 und 3 muss an die strassen-
seitige Mantellinie und im Teilbereich 1 zudem an die
Grenze zu Kat.-Nr. 2213 gebaut werden. Im übrigen ist das
Bauen an die Mantellinie gestattet.

Art. 6 Geschosszahl

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

Art. 7 Ausnützung

1 Die Gesamtnutzfläche darf in Voll- und Dachgeschossen zusammengerechnet 6'250 m², in den Untergeschossen 1'050 m² nicht überschreiten.

2 An die Gesamtnutzfläche 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; stossen sie auf Aussenwände, werden diese eingerechnet;
- verglaste Balkone.

3 Nicht angerechnet wird die offene Vorbaute im Hofbereich gemäss Art. 4 Abs. 3.

Art. 8 Wohnanteil

1 Mindestens 3'650 m² der Gesamtnutzfläche müssen Wohnzwecken dienen.

2 Von der Pflichtwohnfläche sind wenigstens 1'800 m² für Wohnungen mit einer Minimalfläche von 80 m² und drei oder mehr Zimmern zu verwenden.

Art. 9 Empfindlichkeitsstufen

1 Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

2 Zulässig sind mässig störende Betriebe.

Art. 10 Einordnung

1 Bauten, Anlagen und Umschwung müssen im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen besonders gut gestaltet sein.

2 Die Traufgesimse der Bauten in den Teilbereichen 1 und 3 haben sich strassenseitig an der Traufhöhe der Nachbargebäude zu orientieren.

Art. 11 Vorschriften für den Hofbereich

1 Der Hofbereich darf mit Ausnahme einer offenen Vorbaute gemäss Art. 4 Abs. 3 nicht mit oberirdischen Gebäuden überstellt werden und es darf keine Gesamtnutzfläche realisiert werden.

2 Eine zusammenhängende Fläche von mindestens 100 m² darf nicht unterkellert und nicht befestigt werden.

Art. 12 Abstellplätze

1 Im Plangebiet dürfen maximal 40 Parkplätze erstellt werden.

2 Die Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.

3 Es sind in angemessener Zahl und in geeigneter Lage Abstellmöglichkeiten für Velos und Kinderwagen bereitzustellen.

Art. 13 Verkehrserschliessung

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über den im Plan bezeichneten Bereich.

Art. 14 Bus- oder Tramhaltestelle Langstrasse

Im Baubereich 1 ist strassenseitig durch Rücksetzung des Erdgeschosses ein offener Bereich von mindestens 60 m² für Bus- oder Trampassagiere als Warteraum auszubilden.

Art. 15 Ökologischer Ausgleich

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

2 Im Hof ist eine Baumgruppe mit standortgerechten und grosskronigen Bäumen zu pflanzen.

3 Als Ausgleich für die weitgehende Ueberbauung des Areals sind im Baubewilligungsverfahren Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich zu treffen.

Art. 16 Energie

Der Heizenergiebedarf darf die um 10 % reduzierten Werte gemäss den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

Art. 17 Gestaffelte Ausführung

Eine gestaffelte 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. 18 Inkraftsetzung

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