

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 11. September 1996

2711. Privater Gestaltungsplan «Micafil-Areal», Zürich

Am 29. Mai 1996 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan «Micafil-Areal», Zürich-Altstetten, zu. Ein Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. August 1996 und des Bezirksrates Zürich vom 7. August 1996 sind keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Mit dem Gestaltungsplan wird der unüberbaute Teil der Industriezone IHD (Handels- und Dienstleistungsnutzungen zulässig) für eine Wohnnutzung geöffnet sowie der städtebaulich schwierigen und zweiseitig von Lärm belasteten Lage Rechnung getragen. Die Umwandlung der Industriezone IHD in Wohnnutzung betrifft einen untergeordneten Teil der Industriezone IHD gemäss Verfügung der Baudirektion vom 9. Mai 1995 (vorläufige Regelung nach § 344 PBG) im Bereich beidseits der Hermetschloostrasse. Der Gestaltungsplan steht ebenso 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 «Micafil-Areal», Zürich-Altstetten, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 29. Mai 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

Stadt Zürich

Privater Gestaltungsplan

Micafil - Areal, Zürich - Altstetten

Grundeigentümer:

Asea Brown Boveri AG
Haselstrasse 15
5400 Baden

SBB
Kreisdirektion III
8021 Zürich

Kanton Zürich (Bachparzelle)
Walcheter
8090 Zürich

Zürich, Februar 1996
vertreten durch
ABB IMMOBILIEN AG

W. Schmid
Schweizerische Bundesbahnen
Kreisdirektion III
Hauptabteilung Liegenschaften
Abteilungschef
Kant. Tiefbauamt Zürich
Büro für Landerwerb
Der Leiter:
Dr. H. Bopp

Vom Gemeinderat genehmigt am:

29. Mai 1996

GRB Nr.:

1978

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsidentin:

J. Tschopp

Der Sekretär:

P. Müller

Vom Regierungsrat genehmigt am:

11. Sep. 1996

GRB Nr.:

Im Namen des Regierungsrates

Der Staatsschreiber

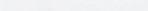
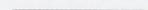
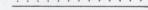
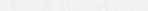
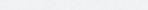
In Kraft gesetzt mit STRB:

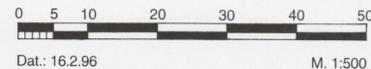
.....auf den:.....

Zürich, den.....

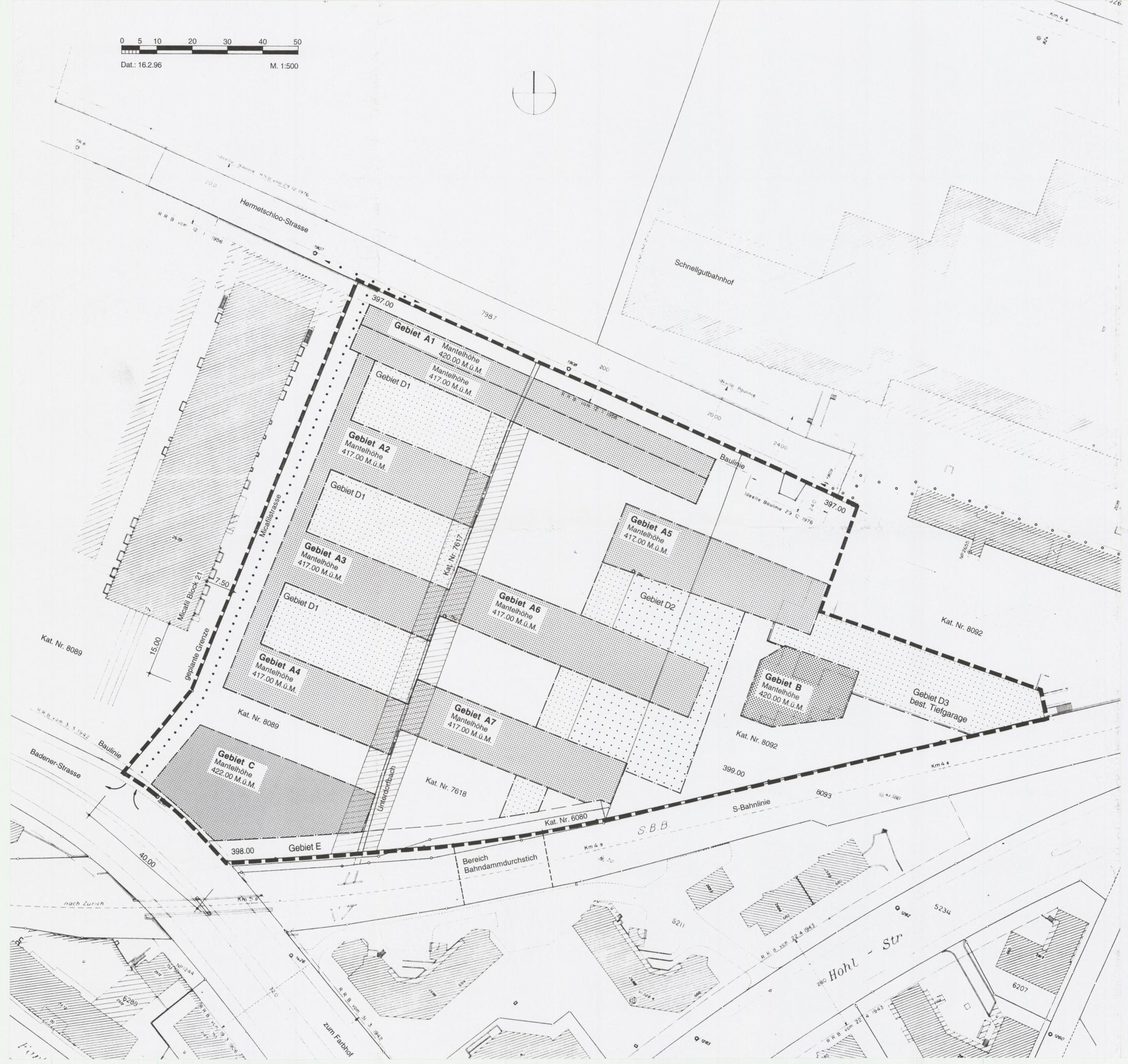


Legende:

-  Geltungsbereich
-  Mantellinien
-  Gebiet A
-  Gebiet B: Best. Wohnhaus
-  Gebiet C: Geschäftshaus
-  Gebiet D1: unterkellert, chaussiert / Plattenbelag
-  Gebiet D2: unterkellert, mind. 40 cm Erdüberdeckung
-  Gebiet D3: unterkellert, begrünt (best. Tiefgarage)
-  nicht unterkellert
-  Bereich Unterdorfbach
-  Fuss- und Veloweg
-  best. Fusswegrecht
-  Ein- und Ausfahrt Badenerstrasse



Dat.: 16.2.96 M. 1:500



Stadt Zürich

Privater Gestaltungsplan

Vorschriften

Micafil - Areal, Zürich - Altstetten

Grundeigentümer:

Asea Brown Boveri AG
Haselstrasse 15
5400 Baden

SBB
Kreisdirektion III
8021 Zürich

Kanton Zürich (Bachparzelle)
Walchetor
8090 Zürich

Zürich, Februar 1996

ASEA BROWN BOVERI
vertreten durch
ABB IMMOBILIEN AG

Widmann
Schweizerische Bundesbahnen
Kreisdirektion III
Hauptabteilung Liegenschaften
Abteilungschef

Kant. Tiefbauamt Zürich
Büro für Landerwerb
Der Leiter:
Dr. H. Bopp

Wied

Vom Gemeinderat genehmigt am:

29. Mai 1996

GRB Nr.:

1978

Im Namen des Gemeinderates

Tie
Der Präsidentin:

J. Tremp

Der Sekretär:

B. Sidle

Vom Regierungsrat genehmigt am:

11. Sep. 1996

GRB Nr.: *2711*

Im Namen des Regierungsrates

Der Staatsschreiber

[Signature]

In Kraft gesetzt mit STRB:

..... auf den:.....

Zürich, den



Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan „Micafil-Areal“, Zürich-Altstetten

Art. 1 *Geltungsbereich / Bestandteile des Gestaltungsplanes*

¹ Für die in Abs. 2 aufgeführten Grundstücke zwischen der Badener-Strasse, Hermet-schloo-Strasse, S-Bahnlinie und dem Micafil Block 21 wird ein privater Gestaltungs-plan im Sinne der §§ 83, 85, 86 und 87 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlassen.

² Das Gestaltungsplangebiet von insgesamt 22'724 m² umfasst folgende Grundstücke:

- den östlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 8089 und das Grundstück Kat.-Nr. 7618 (zusammen 17'121 m²) der Micafil AG
- Teile der Grundstücke Kat.-Nr. 6080 und Kat.-Nr.8092 (zusammen 5'472 m²) der SBB
- den Unterdorfbach Kat.-Nr. 7617 (131 m²).

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

Art. 2 *Ergänzendes Recht*

¹ Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften.

² Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

³ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind in seinem Geltungsbereich die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung ausser Kraft.

Art. 3 *Baubereiche, Bauten und Anlagen*

¹ Die Überbauung des Plangebietes umfasst die Gebiete A, B (best. Wohnhaus), C (Geschäftshaus) und D (Untergeschoss).

² Die nicht mit Vollgeschossen überbaute Grundfläche ist gemäss Planlegende zu gestalten und aufgeteilt in:

- D1 - unterkellert mit Chaussierung oder Plattenbelag
- D2 - unterkellert mit mindestens 40 cm Erdüberdeckung
- D3 - unterkellert mit Erdüberdeckung (bestehende Tiefgarage / Keller)
 - nicht unterkellert

Art. 4 *Stellung der Bauten*

¹ Der Gebäudemantel für die oberirdischen und die unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile wird durch die im Plan eingetragenen Mantellinien sowie, im Gebiet A bis C, durch die Höhenkoten bestimmt.

² Die Mantellinien beinhalten das Näherbauen gegenüber dem Micafil Block 21 und der projektierten Micafilstrasse, sowie den Grenzbau gegenüber dem Parkplatz des Schnellgutbahnhofs der SBB. Es kommen keine Mehrhöhen- und Mehrlängen-Zuschläge zur Anwendung.

³ Innerhalb des Perimeters dürfen zwischen folgenden Baugebieten die kantonal-rechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden, sofern eine ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung möglich bleiben:
zwischen den Baugebieten A1 und A5, A5 und B, A3 und A6, A4 und A7, A4 und C.

⁴ Das Gebiet E darf nicht überbaut werden.

⁵ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

⁶ Mit Ausnahme der unter Abs. 7-10 aufgezählten Bauten und Gebäudeteile darf kein Bauteil den Gebäudemantel durchstossen.

⁷ Einzelne Vorsprünge wie z. Bsp. Kamine, Vordächer dürfen die Mantellinie um höchstens 2 m überragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

⁸ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen dürfen ausserhalb der Mantellinien liegen. Diese Fläche darf max. 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche betragen.

⁹ Oberhalb der Dachflächen resp. der Mantelhöhen sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Flachdachbrüstungen, Geländer, Liftüberfahrten und Treppenhäuser sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1.2 m zulässig.

¹⁰ Ausserhalb des Gebäudemantels dürfen zusätzlich eingeschossige Gebäude wie z. Bsp. Gartengeräteschuppen, Fahrradunterstände, Spielhütten erstellt werden, sofern diese eine absolute Höhe von 4 m, ab dem gestalteten Terrain gemessen, einhalten und deren Grundfläche höchstens 3 % der Grundstücksfläche erfassen.

Art. 5 *Unterdorfbach*

¹ Die Lage des Unterdorfbaches ist innerhalb des ausgewiesenen Bereiches, unter Beibehalt des bestehenden Ein- und Auslaufs an der Grundstücksgrenze, frei. Der gesetzliche Gewässerabstand von je 5 m muss eingehalten werden.

² Der Bach darf im Gebiet A1 und nördlich des Gebiets A1 überstellt werden. Die Fläche des offengeführten Bachs muss der bestehenden Bachparzellengrösse (=Gewässergebiet) von 131 m² entsprechen.

³ Brücken für Fuss- und Radwege, falls notwendig für Feuerwehrfahrzeuge dürfen den Bach ebenfalls überstellen.

Art. 6 *Geschosszahl*

¹ Die zulässigen Geschosszahlen betragen:

Gebiet A1:	7 Vollgeschosse und	1 anrechenbares Untergeschoss
Gebiet A2-A7:	6 Vollgeschosse und	1 anrechenbares Untergeschoss
Gebiet B:	7 Vollgeschosse und	1 anrechenbares Untergeschoss
Gebiet C:	7 Vollgeschosse und	1 anrechenbares Untergeschoss
Gebiet D:		1 anrechenbares Untergeschoss

² In geringem Umfang sind Technikräume und partielle Fundationen unter dem mittleren Grundwasserspiegel zulässig.

Art. 7 *Ausnützung*

¹ Die oberirdische Gesamtnutzfläche beträgt im Maximum 32'000 m², wobei im Gebiet C maximal deren 2'500 m² erstellt werden dürfen.

An die Gesamtnutzfläche angerechnet werden:

- alle Vollgeschosse (einschliesslich Aussenwände, ohne Balkone)
 - in den Dach- und Untergeschossen die Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, inkl. die zugehörigen Nebenräume und Erschliessungsflächen.
- Stossen anrechenbare auf nichtanrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen; stossen anrechenbare Räume an Aussenwände, werden diese eingerechnet.

² In den Untergeschossen sind keine Wohnungen zulässig.

Art. 8 *Nutzweise*

¹ Folgende Nutzweisen sind zulässig:

Gebiet A:	Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe (nur mässig störende Betriebe)
Gebiet B:	Wohnen
Gebiet C:	Dienstleistung, Gewerbe (nur mässig störende Betriebe)

² Der Wohnanteil wird auf mind. 80 % festgelegt.

³ In allen Gebieten müssen Bauten und Anlagen zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

Art. 9 *Aussenraum*

¹ Mindestens zwei Drittel der nicht mit Vollgeschossen überstellten Arealfläche sind als dauernde Spiel-, Grün- oder Ruhefläche herzurichten.

² Mindestens 20 % des Gestaltungsplanareals dürfen weder versiegelt noch unterkellert werden.

Art. 10 Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Hermetschloo-Strasse an drei Stellen in die Tiefgaragen.

² Die neue Micafilstrasse verbindet als Wohnstrasse und als öffentlicher Fuss- und Radweg die Badener-Strasse mit der Hermetschloo-Strasse entlang des bestehenden Micafil Blocks 21. Eine Durchfahrt für Motorfahrzeuge ist ausgeschlossen, Zu- und Wegfahrten sowie Zulieferung sind von der Hermetschloo-Strasse wie von der Badener-Strasse her möglich. Vor Baubeginn ist für den Fuss- und Radweg eine entsprechende Dienstbarkeit zu begründen.

³ Für Zu- und Wegfahrten von der Badener-Strasse in die Micafilstrasse ist nur der Rechtsverkehr zulässig.

⁴ Ueber das Areal ist eine Fussgängerverbindung von der Badener-Strasse zum Fussweg Richtung Bahnhof Altstetten sicherzustellen..

⁵ Für den Fuss- und Radverkehr kann ein Bahndammdurchstich erstellt werden.

⁶ Die genaue Lage der unter Absatz 1 bis 5 genannten Erschliessungen wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Art. 11 Energie / Entsorgung

¹ Es ist eine ausreichend dimensionierte Wertstoffsammelstelle an geeigneter, nicht störender Lage und ein Bereich für Anlagen zur Kompostierung organischer Abfälle auf dem Areal oder dem angrenzenden Grundstück vorzusehen.

² Der Heizenergiebedarf darf die um 10 % reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschrift der Baudirektion nicht überschreiten.

Art. 12 Parkierung

¹ Die Parkplatzzahl im Planungsgebiet ist auf max. 260 Parkplätze beschränkt. Ergibt die zur Zeit der Baubewilligung geltende Parkplatzverordnung eine Reduktion der Parkplatzzahl, gilt die kleinere Zahl.

² Eine angemessene Zahl ist als Besucherparkplätze auszuscheiden, von denen ein Teil oberirdisch entlang der Micafilstrasse, auf dem nordöstlichen Platz und beim Geschäftshaus angeordnet werden kann.

³ Es sind an geeigneten Stellen für Velos oder Mopeds mind. 1 Abstellplatz pro Wohnung vorzusehen. Diese sind sinnvoll - nach Möglichkeit in der Nähe der Hauseingänge - zu plazieren.

Art. 13 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. 14 Oekologischer Ausgleich

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.

² Als Ersatz für die verlorengelassene Ruderalfläche (Inventarobjekt KSO 24.09) sind angemessene Ersatzflächen zu schaffen.

³ Die Flachdächer der neuen Hauptbauten müssen, soweit sie nicht begehbar ausgestaltet werden, Spontanbegrünung ermöglichen.

Art. 15 Etappierung

Eine etappenweise Ausführung der Bauten ist zulässig. Ein Wohnanteil von mind. 50 % des jeweiligen Gesamtbauvolumens ist bei jeder Zwischenetappe einzuhalten.

Art. 16 Empfindlichkeitsstufe / Lärmschutz

¹ Im Gestaltungsplangebiet gelten gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 die folgenden Empfindlichkeitsstufen ES:

Gebiete A und C	ES III
Gebiet B	ES II

² In den Gebieten A und C gilt für Gewerbe und Dienstleistung der Immissionsgrenzwert. Für Wohnnutzung im Gebiet A gilt der Planungswert. Im Gebiet B gelten die Immissionsgrenzwerte.

Im Gebiet A gilt für die zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher Wohnräume (nachfolgend Lüftungsfenster genannt):

³ Im Gebiet A1 dürfen die Lüftungsfenster nur gegen Süden und Osten angeordnet werden.

⁴ In den Gebieten A2, A3, A4 und dem Verbindungsbereich zwischen A1 und A4 dürfen auf der Westfassade keine Lüftungsfenster angeordnet werden.

⁵ In den Gebieten A2, A3, A4, A6 und A7, sowie im Gebiet A5 oberhalb 413.5 m ü.M., dürfen auf der Nordfassade nur Lüftungsfenster angeordnet werden, wenn die Sichtverbindung zu den Gleisen im Norden unterbrochen ist und eine Hinderniswirkung von 10 dBA erreicht wird. Dasselbe gilt für die Westfassaden der Gebiete A5, A6 und A7 sowie die Ostfassade des Gebietes A2 und der Verbindungsgebiete A1 bis A4.

⁶ Auf der Südfassade des Gebietes A4 und der Westfassade des Gebietes A7 dürfen Lüftungsfenster nur angeordnet werden, wenn der freie Sichtwinkel auf die Badenerstrasse nicht grösser als 45° ist. Im übrigen, abgedeckten Bereich muss die Abschirmung mind. 12 dBA betragen.

⁷ Am östlichen Teil der Südfassade des Gebietes A7 dürfen Lüftungsfenster unterhalb 411.00 m ü.M. nur angeordnet werden, wenn gegenüber den Gleisen im Süden der Sichtwinkel ab westlicher Gebäudekante folgende Werte nicht überschreitet. Abhängig vom Abstand zur südöstlichen Ecke der Mantellinie sind dies:

von 0 bis 3.3 m	keine Lüftungsfenster
von 3.3 bis 8 m	120°
von 8 bis 16 m	130°
von 16 bis 25 m	150°

Im übrigen, abgedeckten Bereich muss die Abschirmung min. 15 dBA betragen.

⁸ Am westlichen Teil der Südfassade des Gebietes A7 dürfen Lüftungsfenster nur angeordnet werden, wenn gegenüber der Badenerstrasse der Sichtwinkel 60° nicht überschreitet. Im übrigen, abgedeckten Bereich gegen die Strasse muss die Abschirmung min. 12 dBA betragen.

⁹ Am südlichen Teil der Ostfassade des Gebietes A7 dürfen Lüftungsfenster unterhalb 409.0 m.ü.M. nur angeordnet werden, wenn gegenüber den Gleisen im Südosten der Sichtwinkel ab nördlicher Gebäudekante 135° nicht überschreitet. Im übrigen, abgedeckten Bereich muss die Abschirmung min. 15 dBA betragen.

¹⁰ Die Baubewilligungsbehörde kann anderen Lösungen zustimmen, sofern die Planungswerte eingehalten werden.

Art. 17 Meteorwasser

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

Art. 18 Inkraftsetzung

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

Zürich, Februar 1996