A Stadt Zürich 6

Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 19. November 1997

2470. Stadt Zürich, Privater Gestaltungsplan Steinfels-Areal (Änderung)

Mit Beschluss Nr. 3438 vom 15. November 1989 genehmigte der Regierungsrat den privaten Gestaltungsplan Steinfels-Areal. Am 20. November 1996 stimmte der Gemeinderat verschiedenen Änderungen der Vorschriften und des Plans zu. Das Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. Februar 1997 und des Bezirksrates vom 13. Februar 1997 sind keine Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben der Baudirektion vom 24. Juni 1997 wurde die Stadt Zürich zur nachstehend aufgeführten Differenz angehört; diese Anhörung hat jedoch zu keinen neuen Erkenntnissen geführt.

Die vorgenommenen Änderungen sind geringfügig und betreffen in erster Linie eine teilweise Neuverteilung der Nutzflächen. Zudem werden die Bestimmungen über die Abstellplätze neu mittels Verweisung auf die jeweils allgemeine Parkplatzverordnung der Stadt Zürich geregelt, mit der Einschränkung, dass die Abstellplätze für Besucher, Kunden und Beschäftigte auf die Pflicht-Abstellplatzzahl beschränkt ist (Art. 18 Abs. 1 und 2). Art. 18 Abs. 3 sieht vor, dass sich die Zahl der Abstellplätze nur insoweit nach einer revidierten künftigen Parkplatzverordnung bestimmt, wenn die danach ermittelte Anzahl der insgesamt zulässigen Abstellplätze geringer ist als die nach Abs. 2 berechnete Zahl. Diese Regelung ist unzweckmässig und unangemessen. Insbesondere ist nicht ersichtlich, weshalb der Gestaltungsplanperimeter hinsichtlich einer möglichen künftigen Erhöhung der Zahl der Abstellplätze anders behandelt werden soll als das übrige Stadtgebiet. Dies um so mehr, als bei der Festsetzung von Parkplatzverordnungen gebietsweise die Qualität der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr zu berücksichtigen ist, was auch in Zukunft, d.h. bei allfälligen Änderungen, ausreichend differenzierte Regelungen ermöglicht. Art. 18 Abs. 3 kann deshalb ersatzlos gestrichen werden; diese Bestimmung ist daher von der Genehmigung auszunehmen.

Im übrigen ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Stadt Zürich

Privater Gestaltungsplan Steinfels - Areal
8005 Zürich

Änderungen

Vom Gemeinderat genehmigt am 20.11.96 **GRB Nr.** 2463

Im Namen des Gemeinderates.
Der Präsident/die Präsidentin : J. Tremp

Der Sekretär/die Sekrtärin : [signature]

Vom Regierungsrat genehmigt am 19. NOV. 1997 **RRB Nr.** 2470

Vor dem Regierungsrat

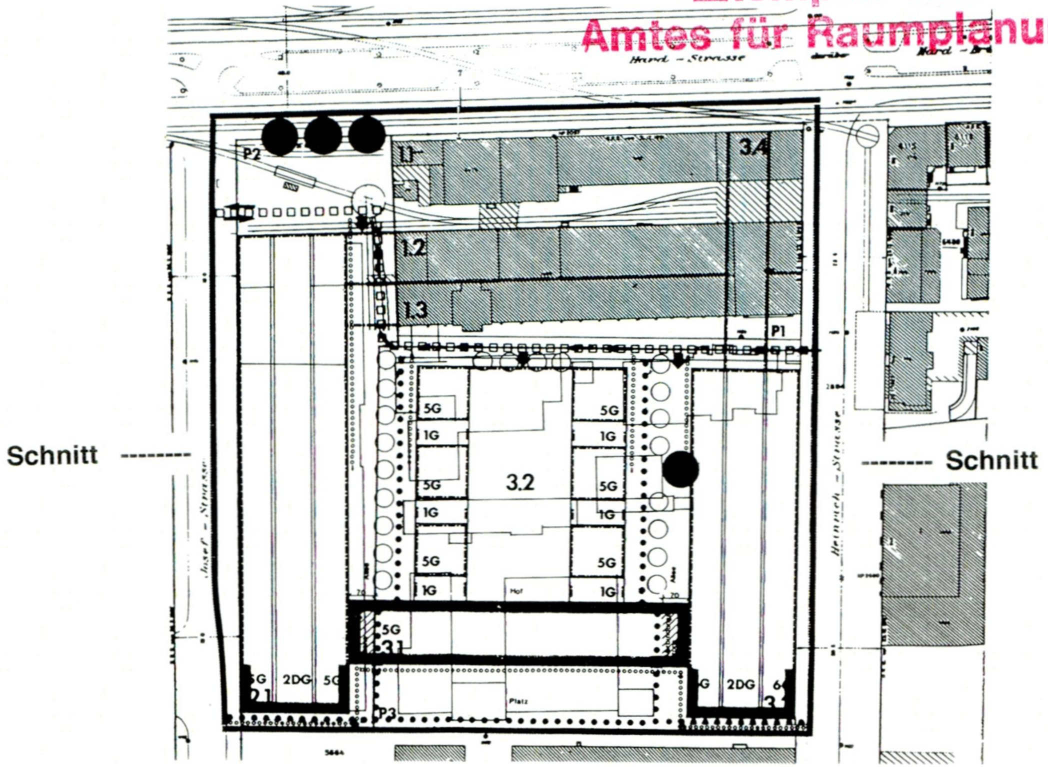
Der Staatsschreiber : [signature]

Die Grundeigentümerin :

Friedrich Steinfels AG
8005 Zürich, den 17.9.96 [signature]

In Kraft gesetzt mit StRB Nr. .... **am** ....

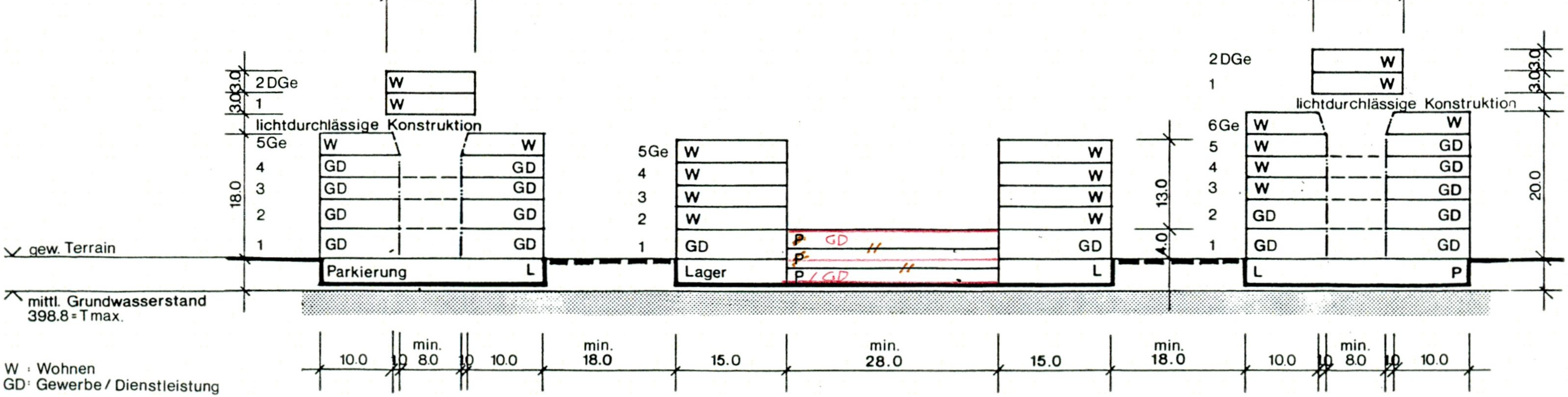
Exemplar des Amtes für Raumplanung



Situation (zur Orientierung)

Schnitt

Änderungen; neu : roter Eintrag



Stadt Zürich

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

STEINFELS - AREAL (STADTKREIS 5)

GESTALTUNGSPLAN M 1 : 500

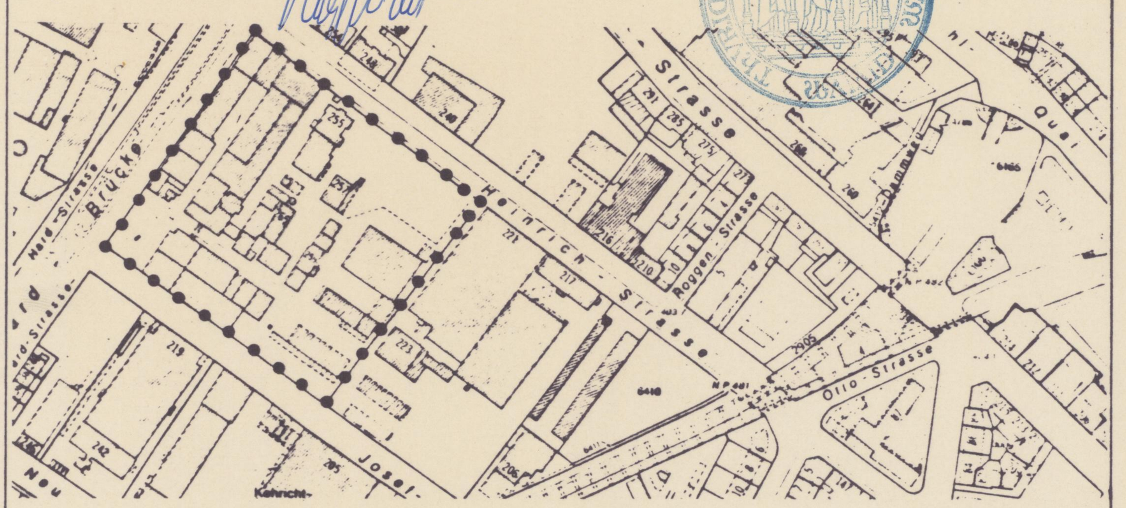
BEBAUUNG / NUTZUNG / ERSCHLIESSUNG

Vom Gemeinderat genehmigt am 28. Sep. 1988
GRB Nr. 2818

Im Namen des Gemeinderates
Die Präsidentin: [signature]
Der Sekretär: [signature]

Vom Regierungsrat genehmigt am 15. Nov. 1989
RRB Nr. 3438

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber: [signature]

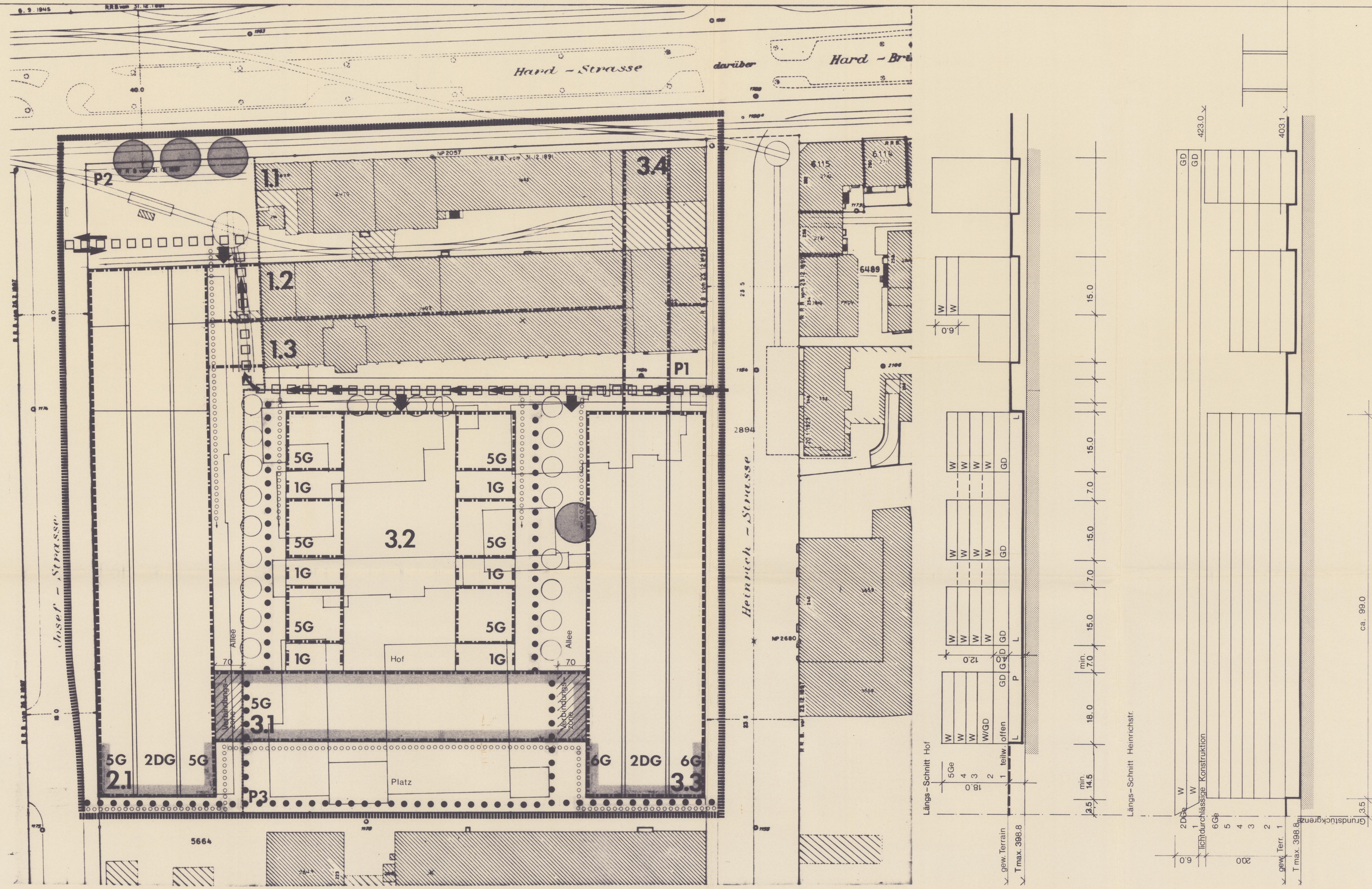


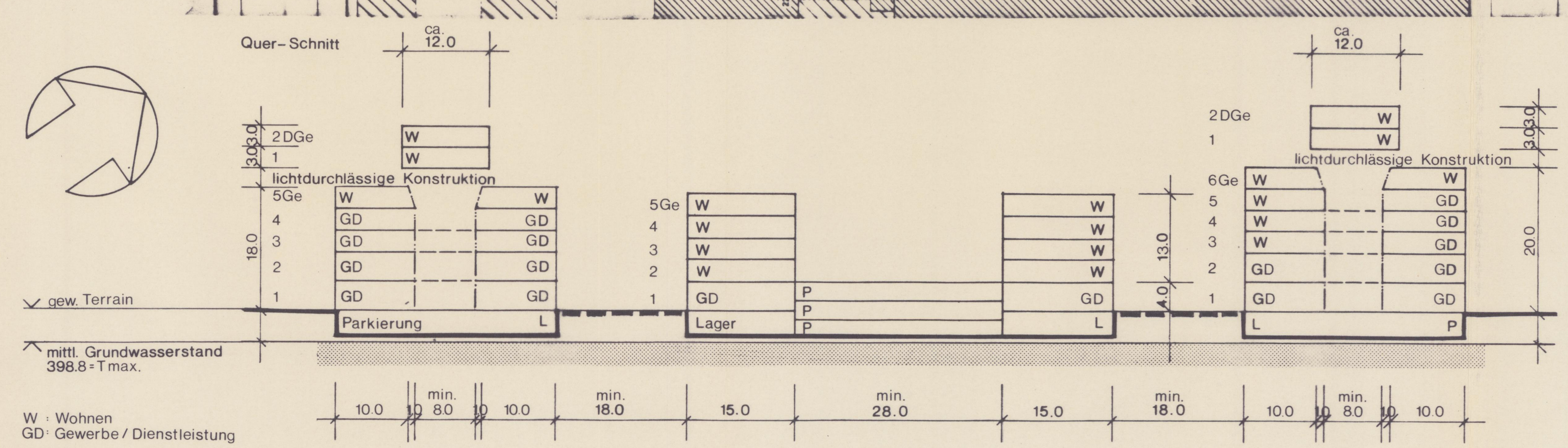
Dat. 11.2.88	Gez.	Gr. 60 / 98	Obj. 86.070

HERCZOG + HUBELI Büro für Architektur, Raumplanung, Forschung Magnusstrasse 5 CH-8004 Zürich 01 241 09 11

LEGENDE

- Geltungsbereich
- Perimeter P1, P2, P3
- 1.1 Baubereich
- Baulinie / Mantellinie
- Gestaltungsbaulinie
- Erdgeschoss nur teilweise überbaut
- Fussgänger
- Anlieferung
- Erschliessungsbereich (Fahrverkehr)
- Fahrtrichtung
- Zufahrt / Ausfahrt Parking
- Baumschutz
- Bepflanzung





Zürich, den

Grundeigentümer / Bauherr
- Friedrich Steinfels AG
Heinrichstr. 255
8023 Zürich
- Ernst Moor, lic. iur.
Reinacherstr. 7
8032 Zürich

Architekt
Herczog + Hubeli
Magnusstr. 5
8004 Zürich

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Stadt Zürich

Privater Gestaltungsplan Steinfels - Areal
8005 Zürich

Änderungen

Vom Gemeinderat genehmigt am 20.11.96 **GRB Nr.** 2463

Im Namen des Gemeinderates.
Der Präsident/die Präsidentin : J. Tremp

Der Sekretär/die Sekrtärin : [signature]

Vom Regierungsrat genehmigt am 19. Nov. 1997 **RRB Nr.** 2470

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber : [signature]

Die Grundeigentümerin :

Friedrich Steinfels AG
8005 Zürich, den 17-9-96 [signature]

In Kraft gesetzt mit StRB Nr. .... **am** ....

STADT ZÜRICH

Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Steinfels-Areal, Änderungen

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 *Geltungsbereich, Bestandteile*

[1] Der Gestaltungsplan (§ 83f. PBG) gilt für das im Plan bezeichnete Gebiet (Grundstück Kat.-Nr.4881).

[2] Er setzt sich zusammen aus dem Plan 1: 500 sowie den nachstehenden Vorschriften.

Art. 2 *Übergeordnetes Recht*

[1] Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Plangebiet das PBG.

[2] Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gilt im Plangebiet die dannzumalige Bau- und Zonenordnung mit Einschluss des vorgeschriebenen Wohnflächenanteils.

Art. 3 *Einteilung in Baubereiche*

Das Gestaltungsplangebiet ist in folgende Baubereiche eingeteilt:

- Perimeter 1 (P 1):
  - 1.1: Bestehendes Fabrikgebäude; kann umgenutzt werden
  - 1.2: Bestehendes Fabrikgebäude; kann umgenutzt und in der 2. Etappe aufgestockt werden
  - 1.3: Bestehendes Fabrikgebäude; kann umgenutzt werden
- Perimeter 2 (P2):
  - 2.1: Neubau
- Perimeter 3 (P3):
  - 3.1: Neubau
  - 3.2: Neubau
  - 3.3: Neubau
  - 3.4: Aufstockung der bestehenden Fabrikgebäude

Art. 4 *Zulässige Nutzungen, Flächenbilanz*

[1] Im Gestaltungsplangebiet ist ein Wohnanteil von 40% einzuhalten, welcher sich aus Wohnen, Wohnateliers und Beherbergung zusammensetzt.

[2] Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt insgesamt 68500 m^2, bei einem Wohnanteil von 27400 m^2 (inklusive Wohnateliers und Beherbergung). Von der Mindestwohnfläche von 27400m^2 sind mindestens 13000m^2 für Wohnzwecke zu verwenden. Von diesen 13000 m^2 sind mindestens 5000 m^2 mit Wohnungen von mindestens 80 m^2 abzugelten.

[3] Die Nutzungsverteilung erfolgt gemäss Plan; für die Baubereiche gelten folgende maximale BGF:

1.1/1.2/1.3	19 400 m^2
2.1	18 000 m^2
3.1	***5 500 m^2***
3.2	***8 200 m^2***
3.3	***16 000 m^2***
3.4	***1 400 m^2***

B. Baubereiche

I. Baubereiche 1.1, 1.2, 1.3

Art. 5 *Bauweise*

Im Falle eines Neubaus gelten die Vorschriften der dannzumaligen Bau- und Zonenordnung; wobei die Bauten gut zu gestalten sind und insbesondere zusammen mit den übrigen Bauten im Gestaltungsplan-Bereich eine gute Gesamtwirkung erzielen müssen.

Art. 6 *Grundmasse*

	1.1	1.2	1.3
Bruttogeschossfläche BGF		Total 19 400	
davon für: Aufstockung, Umnutzung für Wohnen	-	3000 (Neu)	3000 (Umnutzung)
Wohnanteil		Total 31%	
Vollgeschosse	best.	best. plus 2	best.
Dachgeschosse	-	-	-
Gebäudehöhe	best.	best. plus 6m	best.
Gebäudebreite	best.	best.	best.

II. Baubereiche 2.1, 3.3

Art. 7 *Bauweise*

[1] Der Bautyp ("Basilika") ist durch den Querschnitt auf dem Plan im Grundsatz festgelegt. Er besteht aus einem dreischichtigen Gebäude, dessen mittlere Schicht (minimale Breite 8 m) insbesondere die angemessene Belichtung der innenliegenden Arbeitsräume zu garantieren hat; dementsprechend darf diese Schicht höchstens zu einem Drittel genutzt werden. Zudem ist spätestens das 1. Obergeschoss als Hallenboden auszubilden. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss können demgegenüber auch nutzungsfrei sein. Zwischen Gebäudekörper und Dachgeschossen ist eine seitliche lichtdurchlässige Konstruktion zur angemessenen Belichtung und Lichtführung des Gebäudeinnern vorzusehen .

[2] Die mittlere Schicht ist an den Kopfenden, insbesondere im Bereich der Dachgeschosse ablesbar zu gestalten.

[3] Die südöstlichen Kopfenden sind auf Platzniveau in angemessener Höhe weitgehend freizuhalten.

Art. 8 *Grundmasse*

	2.1	3.3
BGF	18 000 m^2	***16 000 m^2***
Wohnanteil	***15 %***	***70 %***
Vollgeschosse	5	6
Dachgeschosse	2	2
Max. Gebäudehöhe der Aussenschicht	18 m	20m
Max. First- und Gesamthöhe	27 m	29m
Gebäudebreite	30 m	30m

Änderungen *sind* ***fett und kursiv*** *gedruckt*

III. Baubereiche 3.1, 3.2, 3.4

Art. 9 *Grundmasse*

	3.1	3.2	3.4
BGF	***5500 m²***	***8200 m²***	***1400 m²***
Wohnanteil	80 %	***55 %***	0 %
Vollgeschosse	5	5	-
Dachgeschosse	-	-	2, analog 3.3
Gebäudehöhe	18 m	17 m	6 m
Gebäudebreite	18 m	15 m	12 m

Art. 10 *Bauweise*

[1] Im Baubereich 3.1 ist das Erdgeschoss weitgehend freizuhalten bzw. transparent zu gestalten. In den Verbindungszonen zu den Baubereichen 2.1 und 3.3 sind Verbindungselemente wie Passerellen gestattet.

[2] Im Baubereich 3.2 sind zwischen den Wohnbauten untergeordnete Verbindungselemente gestattet,wobei die räumlicheTransparenz gewährleistet werden muss.

[3] Als Stützpunkte für die Nutzung der Dachfläche sind im Dachgeschoss kleinere Räume bei den Treppenaufgängen zulässig.

C. **Allgemeine Bauvorschriften**

Art. 11 *Gestaltung*

Die Bauten und Anlagen sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen gut zu gestalten, wobei die typologischen und baulichen Eigenheiten des Quartiers zu beachten sind.

Art.12 *Baulinie, Gestaltungsbaulinie*

[1] Massgebend für den Gebäudemantel sind die im Plan eingetragenen Bau-/Mantellinien.

[2] Bei der Gestaltungsbaulinie gemäss Plan besteht eine Anbaupflicht, um die Strassenraumbildung zu gewährleisten; kleinere Rücksprünge, die die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen, sind zulässig.

Art. 13 *Abstände*

Die minimalen Abstände bestimmen die nötige Entfernung zwischen den Fassaden und definieren die Aussenräume. Sie sind im Quer- und Längsschnitt im Plan festgelegt.

Art. 14 *Tiefste Baukote Tmax*

Die tiefste Baukote Tmax (Aushubkote und Unterkante Bodenplatte) ist identisch mit dem mittleren Grundwasserstand und liegt bei der Kote 398,80 m. Für das konkrete Baugesuch ist ein geologisches Gutachten zu erstellen.

Art. 15 *Behinderte*

Die Bauten und Anlagen, insbesondere diejenigen, bei denen nach ihrer Zweckbestimmung ein Bedarf besteht, sind gehbehindertengerecht zu konzipieren.

D. Erschliessung

Art. 16 *Fussgänger, Anlieferung*

Im Plan sind die Fussgänger- und Anlieferungsbereiche im Sinne von Hauptachsen bezeichnet.

Art. 17 *Erschliessungsbereich*

Der Fahrverkehr (ausser Anlieferung) ist auf den Erschliessungsbereich und die entsprechende Fahrtrichtung gemäss Plan beschränkt. Hierzu ist mit dem Baugesuch ein Wohnstrassen-Projekt einzureichen.

Art. 18 ***Abstellplätze***

[1] Die Parkierung wird unter Vorbehalt von Abs. 2 und Abs. 3 nach der im Zeitpunkt des jeweiligen Entscheides für die Stadt Zürich massgebenden Parkplatzverordnung geregelt.

[2] Die Anzahl der zulässigen Abstellplätze bestimmt sich nach der städtischen Parkplatzverordnung in der Fassung vom 20. Dezember 1989 (PPV 1989) mit der folgenden Änderung :
Für Besucher, Kunden und Beschäftigte dürfen über die Pflichtabstellplätze hinaus keine weiteren Abstellplätze erstellt werden.

[3] Die Abstellplatzzahl bestimmt sich nach einer revidierten künftigen Parkplatzverordnung, soweit die danach ermittelte Anzahl der insgesamt zulässigen Abstellplätze geringer ist, als die nach Absatz 2 berechnete Zahl.

[4] Es sind genügend Abstellflächen für Velos und Mofas vorzusehen.

E. Aussenraum

Art. 19 *Unterkellerung*

Unterkellerungen sind auf die Gebäudegrundflächen zu beschränken. In den Aussenräumen Allee und Platz gemäss Plan kann die Hälfte der Bodenfläche unterkellert werden, sofern dies das Bepflanzungskonzept nicht beeinträchtigt.

Art. 20 *Baumschutz, Bepflanzung*

[1] Die im Plan bezeichneten Bäume sind zu erhalten; der Einzelbaum in P3 nur, sofern der Aufwand verhältnismässig ist.

[2] Die Flachdächer sind in der Regel benutzbar zu gestalten und, soweit sinnvoll, zu begrünen.

F. Siedlungsökologie

Art. 21 *Immissionen*

Betriebe mit störenden Lärm- und Luftimmissionen sind nicht zugelassen.

Art. 22 *Energie, Abfall, Wasser*

[1] Für die Energieerzeugung sind kombinierte Anlagen mit Blockheizkraftwerken und Elektrowärmepumpen vorzusehen.

[2] Es sind Voraussetzungen für eine umweltschonende Abfall-und Wasserbewirtschaftung zu schaffen. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu garantieren.

Änderungen *sind* ***fett und kursiv*** *gedruckt*

G. Schlussbestimmungen

Art. 23 *Realisierung*

Grundeigentümer und Baurechtnehmer sorgen durch privatrechtliche Vereinbarungen für die Ausführung des Gestaltungsplans. Diese umfassen insbesondere Überbau- und Anbaurechte sowie die Erstellung und Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen (Erschliessung, Fussgänger usw.) und die anteilsmässige Zuweisung der Parkplätze.

Art. 24 *Inkrafttreten*

Unmittelbar nach Genehmigung durch den Regierungsrat setzt der Stadtrat den Gestaltungsplan in Kraft.