



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 1104 / 17

vom 21. August 2017

Referenz-Nr.: ARE 17-1104

Kontakt: Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.are.zh.ch

Privater Gestaltungsplan Manegg, ergänzender privater Gestaltungsplan «Manegg Mitte» für die Teilgebiete H und I – Genehmigung

Gemeinde **Zürich**

Lage Gebiet Manegg; zwischen Allmendstrasse, Spindelstrasse, Sihl und Haspelstrasse; Grundstücke Kat.-Nrn. WO6681, WO6682 und WO6603

- Massgebende - Plan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 22. Mai 2017
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 22. Mai 2017
- Pläne und Vorschriften in elektronischer Form

Sachverhalt

Zustimmung Der Stadtrat Zürich stimmte mit Beschluss vom 5. Juli 2017 dem ergänzenden privaten Gestaltungsplan «Manegg Mitte» für die Teilgebiete H und I des übergeordneten Gestaltungsplans Manegg zu. Mit Schreiben vom 12. Juli 2017 ersucht die Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Für das Gebiet Manegg in Zürich-Wollishofen gilt der übergeordnete private Gestaltungsplan Manegg (genehmigt durch die Baudirektion am 27. Januar 2011). Er regelt für alle Grundeigentümerschaften die wichtigsten bau- und planungsrechtlichen Eckwerte wie Ausnützung, Nutzungsarten, Gebäudehöhen, Freiflächen, Fahrtenzahl und Parkierung sowie die Vorgaben hinsichtlich Energie und Umwelt. In Art. 7 der dazugehörigen Gestaltungsplanvorschriften wird vorgeschrieben, dass für Wohnnutzungen ein ergänzender Gestaltungsplan notwendig ist. Die ergänzenden Gestaltungspläne sind im Rahmen der Bestimmungen des übergeordneten Gestaltungsplans Manegg aufzustellen und bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Stadtrat. Die Grundeigentümerschaften der Grundstücke Kat.-Nrn. WO6681, WO6682 und WO6603 planen, auf den Teilgebieten H und I des übergeordneten Gestaltungsplans neue Wohngebäude zu erstellen, wodurch die Pflicht zur Erstellung eines ergänzenden Gestaltungsplans ausgelöst wird.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Im ergänzenden privaten Gestaltungsplan «Manegg Mitte» werden vier Baufelder definiert (A, B, C1 und C2). Diese wurden auf Basis eines Vorprojektes von Neff Neumann Architekten bestimmt. Die im übergeordneten Gestaltungsplan Manegg für die Teilgebiete H und I definierte maximale Gesamtnutzfläche (GNF) von 36'859 m² wird im vorliegenden ergänzenden privaten Gestaltungsplan auf die einzelnen Baufelder aufgeteilt. Gemäss dem übergeordneten Gestaltungsplan Manegg beträgt die maximale Gesamthöhe für Neubauten 25 m. In den zwei Baufeldern entlang der Sihl (A und B) sollen etwa 144 Eigentumswohnungen realisiert werden. Entlang der Allmendstrasse (Baufeld C1) ist eine Wohnsiedlung der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) geplant. Dort sollen voraussichtlich 96 gemeinnützige Wohnungen sowie Räume für gemeinschaftliche Nutzungen und einzelne Ateliers entstehen. Das bestehende Hauptgebäude der Genossenschafts-Druckerei Zürich (gdz AG) an der Spindelstrasse, mit ca. 4'500 m² Gewerbefläche, soll vorerst erhalten bleiben. Der vorliegende Gestaltungsplan lässt aber sowohl eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes mit ca. 20 Wohneinheiten als auch einen allfälligen Ersatzneubau zu (Baufeld C2).

Der ergänzende private Gestaltungsplan «Manegg Mitte» regelt die Dimensionierung der Bauten sowie die Erschliessung und Anlieferung. Er sichert einen grosszügigen Siedlungsfreiraum und beinhaltet unter anderem Regelungen zur Wärmeversorgung des Areals.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 13. März 2017 gestellten Anträgen wurde grösstenteils entsprochen. Einzig der Antrag zur Änderung des minimalen Gewerbeanteils wurde nicht umgesetzt. Im Erläuterungsbericht des Genehmigungsdossiers wird jedoch erklärt, dass das Verhältnis von Wohnen (53% Wohnen) und Arbeiten innerhalb des Perimeters des übergeordneten Gestaltungsplans Manegg der Grundzonierung (Zentrumszone) gerecht wird. In diesem Sinn lässt sich in den Teilgebieten H und I bzw. im Gebiet «Manegg Mitte» ein relativ kleiner Anteil Arbeitsnutzungen rechtfertigen. Bei dieser Beurteilung wird auch berücksichtigt, dass in Art. 10 des übergeordneten privaten Gestaltungsplans Manegg der Wohnanteil unter anderem für die Teilgebiete H und I auf mindestens 30% festgelegt wird. Die Vorgabe eines maximalen Wohnanteils bzw. eines minimalen Arbeitsanteils fehlt. Dementsprechend wurde bereits im Rahmen des übergeordneten Gestaltungsplans in Kauf genommen, dass in den Teilgebieten H und I lediglich ein geringer Anteil Gewerbenutzungen entsteht.

Hinweis Im Übrigen soll darauf hingewiesen werden, dass in Art. 2 der Vorschriften des vorliegenden Gestaltungsplans fälschlicherweise auf Art. 9 (Übertragung von Ausnützung) des übergeordneten Gestaltungsplans Manegg verwiesen wird. Korrekt wäre ein Verweis auf Art. 7 (Ergänzende Gestaltungspläne) des übergeordneten Gestaltungsplans.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümerschaft (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der ergänzende private Gestaltungsplan «Manegg Mitte» für die Teilgebiete H und I, welchem der Stadtrat Zürich mit Beschluss vom 5. Juli 2017 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 590.40 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Zürich wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Stadt Zürich (unter Beilage von zwölf Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- ✓ - Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung Weberstrasse 5, 8004 Zürich
(Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Steiner AG, Immobilienentwicklung, Peter Herzog, Hagenholzstrasse 59, 8050 Zürich
(Rechnungsadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:





Stadt Zürich

Privater Gestaltungsplan Manegg

Ergänzender privater Gestaltungsplan "Manegg Mitte" für die Teilgebiete H und I

Zürich - Wollishofen

Plan Massstab 1 : 500, A1

Stand 22.05.2017

Grundeigentümerinnen

Swiss Finance & Property Manegg AG,
c/o KD Zug-Treuhand AG

.....
[Signature]

Ort, Datum *Zürich 12.6.17*

Furter Immo AG

.....
[Signature]

Ort, Datum *Adliswil 7.6.17*

Baugenossenschaft des eidg. Personals (BEP)

512
BEP Baugenossenschaft
des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60
8037 Zürich

Ort, Datum *Zürich 7. Juni 2017*

Zustimmung des Stadtrates mit:

STRB Nr. *561*

Zürich, den *-5. Juli 2017*

Die Stadtpräsidentin:

.....
[Signature]

Die Stadtschreiberin:

.....
[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr.

Für die Baudirektion

1104/17 vom *21. Aug. 2017*

.....
[Signature]

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

Ergänzender privater Gestaltungsplan "Manegg Mitte" für die Teilgebiete H und I

Zürich - Wollishofen

Plan Massstab 1 : 500, A1

Stand 22.05.2017

Grundeigentümerinnen

Swiss Finance & Property Manegg AG,
c/o KD Zug-Treuhand AG

..... Ort, Datum

Furter Immo AG

..... Ort, Datum

Baugenossenschaft des eidg. Personals (BEP)

..... Ort, Datum

Zustimmung des Stadtrates mit:

Zürich, den

STRB Nr.

Die Stadtpräsidentin:

Die Stadtschreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

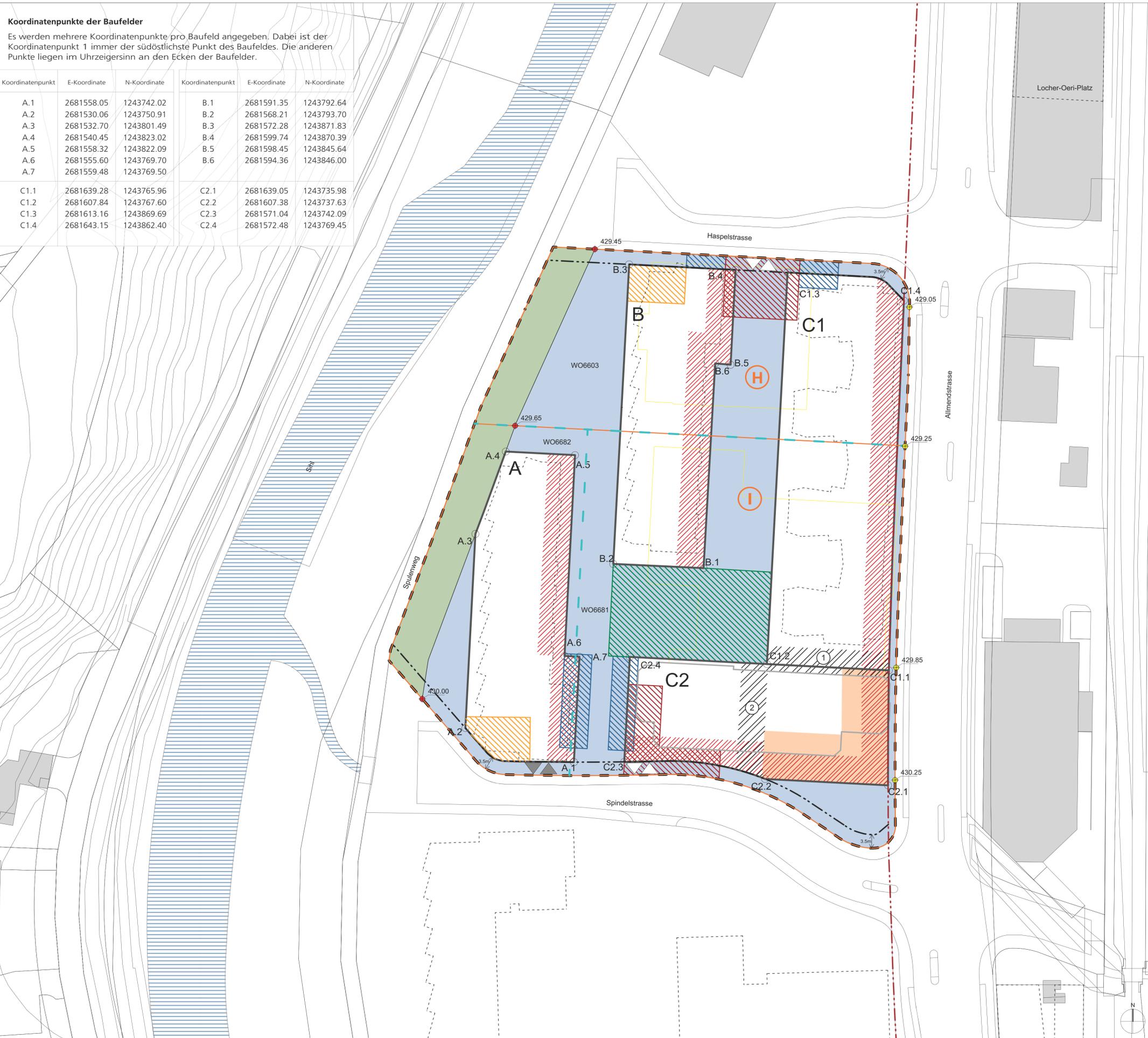
Für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

Koordinatenpunkte der Baufelder

Es werden mehrere Koordinatenpunkte pro Baufeld angegeben. Dabei ist der Koordinatenpunkt 1 immer der südöstlichste Punkt des Baufeldes. Die anderen Punkte liegen im Uhrzeigersinn an den Ecken der Baufelder.

Koordinatenpunkt	E-Koordinate	N-Koordinate	Koordinatenpunkt	E-Koordinate	N-Koordinate
A.1	2681558.05	1243742.02	B.1	2681591.35	1243792.64
A.2	2681530.06	1243750.91	B.2	2681568.21	1243793.70
A.3	2681532.70	1243801.49	B.3	2681572.28	1243871.83
A.4	2681540.45	1243823.02	B.4	2681599.74	1243870.39
A.5	2681558.32	1243822.09	B.5	2681598.45	1243845.64
A.6	2681555.60	1243769.70	B.6	2681594.36	1243846.00
A.7	2681559.48	1243769.50			
C1.1	2681639.28	1243765.96	C2.1	2681639.05	1243735.98
C1.2	2681607.84	1243767.60	C2.2	2681607.38	1243737.63
C1.3	2681613.16	1243869.69	C2.3	2681571.04	1243742.09
C1.4	2681643.15	1243862.40	C2.4	2681572.48	1243769.45



Bestimmungen

- Geltungsbereich ergänzender Gestaltungsplan
- Baufeld
- Baubegrenzungslinie
- Bereich Hauptzugänge Bauten
- Wohnnutzung im anrechenbaren UG entlang Spindel-/Haspelstrasse
- Bereich EG Dienstleistung / Gewerbe bei Neubau
- Allgemeine Umgebungsfläche
- Siedlungsplatz
- Durchgangsbereich (Lage schematisch)
- Ein- und Ausfahrt Sammelgarage
- Ein- und Ausfahrt Anlieferung
- Stellfläche Anlieferung (Lage schematisch)
- Standort Besucher- und Kurzzeitparkierung (Lage schematisch)
- A.1 Koordinatenpunkt
- Terrainkote m ü. M. zur Bestimmung des gewachsenen Terrains

Informationen

- Teilgebiete gemäss Gestaltungsplan Manegg
- Parzellengrenzen
- Freihaltezone
- Gebäude bestehend
- Gebäude abzubrechen
- Gewässer
- Baulinien
- Strassenabstand
- Projekt aus Studienauftrag angepasst (Stand September 2016)
- Terrainkote m ü. M. Gestaltungsplan Manegg

Privater Gestaltungsplan Manegg

Ergänzender privater Gestaltungsplan „Manegg Mitte“ für die Teilgebiete H und I

22.05.2017

Zürich - Wollishofen

Vorschriften

Die Grundeigentümerinnen	
Swiss Finance & Property Manegg AG, c/o KD Zug-Treuhand AG	Ort, Datum .. Zürich, 12.6.17 ..
..... Furter Immo AG	Ort, Datum .. Adliswil, 7.6.17 ..
..... Baugenossenschaft des eidg. Personals (BEP) BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals Imfeldstrasse 60 8037 Zürich	Ort, Datum .. Zürich, 07.06.2017 ..
Zustimmung des Stadtrates mit:	Zürich, den -5. Juli 2017
STRB Nr. 561	
Die Stadtpräsidentin:	Die Stadtschreiberin:
.....
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 1104/17	vom 21. Aug. 2017
Für die Baudirektion
In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den	

Ergänzender privater Gestaltungsplan „Manegg Mitte“ für die Teilgebiete H und I

vom [...]

Der Stadtrat,

gestützt auf § 86 Satz 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ¹,

beschliesst²:

Zusätzlich zum übergeordneten privaten Gestaltungsplan Manegg³ gelten für die Teilgebiete H und I nachstehende Vorschriften, die von den Grundeigentümerinnen gestützt auf das Ergebnis des Studienauftragsverfahrens⁴ aufgestellt wurden:

A. Allgemeine Bestimmungen

Zweck Art. 1 Der ergänzende private Gestaltungsplan Manegg Mitte zum privaten Gestaltungsplan Manegg⁵ regelt die bauliche Entwicklung und schafft die nutzungsplanerische Grundlage für eine architektonisch besonders gut gestaltete Wohnüberbauung mit geringem Anteil Gewerbenutzungen.

Bestandteile und Geltungsbereich Art. 2 ¹Für die Teilbereiche H und I des privaten Gestaltungsplans Manegg⁶ wird ein ergänzender privater Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 7 des privaten Gestaltungsplans Manegg festgesetzt.

² Der ergänzende Gestaltungsplan Manegg Mitte setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem dazugehörenden Plan im Massstab 1:500 zusammen.

³ Im zugehörigen Plan ist der Geltungsbereich dargestellt. Dieser ist in die Baufelder A, B, C1 und C2 unterteilt.

Anwendbares Recht Art. 3 Zusätzlich zum übergeordneten privaten Gestaltungsplan Manegg⁷ gelten für den im Plan angegebenen Geltungsbereich die nachstehenden Vorschriften.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Hauptbauten Art. 4 ¹ Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Plan angegebenen Baufelder zulässig.

² Gebäude können innerhalb der Baufelder A, B und C2 frei angeordnet und verbunden werden. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche Vorschriften sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.

¹ LS 700.1

² Begründung siehe STRB Nr. [...] vom .

³ AS 701.350.

⁴ zur Weiterbearbeitung empfohlenes Projekt vom 3. Februar 2016.

⁵ AS 701.350.

⁶ AS 701.350.

⁷ AS 701.350.

³ Für das Baufeld C1 gilt die geschlossene Bauweise. Innerhalb des Baufeldes C1 sind an der zur Allmendstrasse abgewandten Seite der Gebäude Hofbereiche auszubilden.

Art. 5 ¹Ausserhalb der Baufelder sind vorbehalten der Baulinien und des Strassenabstandes Vordächer (inkl. Abstützung), Dachvorsprünge und besondere Gebäude, zum Beispiel Velounterstände, Gebäude für die Entsorgung und für technische Anlagen zulässig.

Weitere Gebäude-
teile / Besondere Ge-
bäude

² Besondere Gebäude sind in ihrer Anzahl im gesamten Gestaltungsplanperimeter nur untergeordnet zugelassen. Auf dem Siedlungsplatz sind besondere Gebäude nicht zulässig.

³ Gebäude und Gebäudeteile ohne anrechenbare Gesamtnutzfläche sind vorbehalten der Baulinien und des Strassenabstands ausserhalb der Baufelder zulässig, soweit sie vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen. Licht- und Ausstiegschächte dürfen aus Gründen des Hochwasserschutzes mit dem minimal erforderlichen Mass über das gestaltete Terrain hinausragen.

⁴ Entlang der Haspelstrasse sind bei den im Baufeld B angeordneten Bauten Balkone ausserhalb des Baufeldes, innerhalb des Strassenabstands, mit einem minimalen Vertikalabstand von 2.50 m (OK Strasse bis UK Balkon) zulässig.

Art. 6 ¹ Das Areal ist durchlässig zu gestalten.

Gestaltung

² Bei Erhalt des Bestandsgebäudes im Baufeld C2 ist ein Durchgang von mindestens 7 m Breite über alle Geschosse zum Siedlungsplatz zwischen den Gebäuden im Baufeld C1 und C2 zu gewährleisten.

³ Im Falle eines Neubaus im Baufeld C2 ist ein Durchgang von mindestens 7 m Breite über alle Geschosse zum Siedlungsplatz in einem der beiden Durchgangsbereiche vorzusehen. In beiden Fällen sollen die Gebäude als eigenständige Gebäude in Erscheinung treten.

⁴ Im Durchgangsbereich 2 sind punktuelle Unterschreitungen der minimalen Durchgangsbreite, sowie die Realisierung von eingeschossigen Verbindungen zulässig.

Art. 7 ¹ In den jeweiligen Baufeldern gelten folgende Masse und Vorschriften:

Masse und
Vorschriften

Baufeld	A	B	C1	C2
Vollgeschosse max.	7	7	7	7
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1*
anrechenbares Dachgeschoss max.	0	0	0	1*
Gesamtnutzfläche (GNF) max. [m²]	8'800	10'312	10'598	7'149

(*) vorbehältlich Absatz 3

² Ausnutzungsübertragungen zwischen den Baufeldern sind zulässig, soweit die maximale Gesamtnutzfläche in keinem Baufeld um mehr als 10% erhöht

wird und die Ausnutzungsübertragungen sich im Rahmen von Art. 9 des Gestaltungsplans Manegg⁸ bewegen.

³ Es dürfen insgesamt nicht mehr als acht anrechenbare Geschosse in Erscheinung treten.

Gewachsenes
Terrain

Art. 8 Das gewachsene Terrain wird gemäss Art. 11 Abs. 3 des Gestaltungsplans Manegg⁹ definiert.

Nutzweise

Art. 9 ¹ Im anrechenbaren Untergeschoss des Baufeldes A und des Baufeldes B sind auch entlang der Spindelstrasse und der Haspelstrasse in den im Plan ausgewiesenen Bereichen Wohnnutzungen zulässig.

² Im Falle eines Neubaus im Baufeld C2 sind in dem im Plan ausgewiesenen Bereich (Eingänge sind hier nach wie vor zulässig) im Erdgeschoss des Baufeldes C2 in der ersten Bautiefe Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen vorzusehen. Ebenfalls zulässig sind Kindergärten und Kinderbetreuungseinrichtungen.

³ Dieser Bereich des Neubaus im Baufeld C2 ist so auszugestalten, dass die Höhe der darüber liegenden Böden (OK fertiger Boden) mind. 3.80 m über deren Fussboden (OK fertiger Boden) zu liegen kommt.

Dachgestaltung

Art. 10 Lüftungsgeräte für die kontrollierte Wohnlüftung gelten als kleinere, technische Aufbauten, die im Sinne von Art. 11 Abs. 2 der Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Manegg¹⁰ die maximale Gesamthöhe überschreiten dürfen.

C. Erschliessung

Motorisierter
Verkehr, Zufahrt

Art. 11 ¹ Die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage sowie der Anlieferung haben an den im Plan gekennzeichneten Standorten zu erfolgen.

² Die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage ist ins Gebäude zu integrieren.

³ Die Stellflächen für die Anlieferung sind an den im Plan bezeichneten Stellen vorzusehen.

Parkierung

Art. 12 Es sind maximal 12 Abstellplätze für Besuchende und Kundschaft, insbesondere für Mobilitätsbehinderte, sowie für Anlieferung und Taxi oberirdisch zulässig. Die betreffenden Autoabstellplätze sind in den im Plan bezeichneten Bereichen anzuordnen.

Fuss- und
Veloverkehr

Art. 13 ¹ Die Hauptzugänge müssen für den Fuss- und Veloverkehr der Bewohnenden und Besucher sowie Mitarbeitenden und Kunden der Betriebe im Gestaltungsplanperimeter gut zugänglich sein.

² Die Anzahl der ungedeckten oberirdischen Veloabstellplätze ausserhalb der Hauptbauten darf 25% der Gesamtmenge der zu erstellenden Veloabstellplätze nicht überschreiten.

⁸ AS 701.350.

⁹ AS 701.350.

¹⁰ AS 701.350.



D. Umgebung

Art. 14 ¹ Die Gestaltung der Freiräume hat nach einem einheitlichen, übergeordneten Gestaltungskonzept zu erfolgen, das den Zusammenhang und die Gliederung des Areals sicherstellt. Das Konzept für die Freiraumgestaltung des Areals - einschliesslich einer allfälligen Etappierung - muss vor der ersten Baueingabe mit der Stadt Zürich abgestimmt und von Grün Stadt Zürich genehmigt werden.

Freiraumgestaltung

² Für Baumstandorte ist genügend Wurzelraum zu belassen. Auf unterbauten Flächen muss eine ausreichend hohe Aufbaustärke zum Pflanzen von Bäumen beibehalten werden. Für grosskronige Solitärbäume im Bereich des Siedlungsplatzes muss eine Überdeckung von im Mittel mindestens 1.3 m Gesamtaufbauhöhe eingehalten werden. Für alle weiteren Solitärbäume auf unterbauten Flächen im Gestaltungsplanperimeter ist eine Überdeckung zwischen 1.0 m und 1.3 m Gesamtaufbauhöhe einzuhalten.

³ Die Gestaltung der zur Sihl gewandten privat genutzten Vorbereiche der Erdgeschosse der Baufelder A und B hat nach einer einheitlichen Gliederung und Gestaltung zu erfolgen. Die Freihaltezone sowie der angrenzende Bereich bis zu den privat genutzten Aussenbereichen der Baufelder A und B ist als zusammenhängender Freiraum zu gestalten.

Art. 15 Der im Plan bezeichnete Siedlungsplatz muss eine Grösse und räumliche Ausdehnung von mindestens 750 m² aufweisen. Er ist mit Bäumen zu gestalten.

Siedlungsplatz

Art. 16 ¹ Zwischen den heutigen sowie den zukünftigen Parzellen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dürfen jeweils 20% der zu erstellenden Freiflächen, welche der Freiflächenziffer angerechnet werden, transferiert werden. Die Übertragung der Freifläche muss sich im Rahmen von Art. 15 Abs. 3 des Gestaltungsplans Manegg¹¹ bewegen.

Freiflächenziffer,
Freihaltezone,
Vorgärten

² Innerhalb der Freihaltezone ist eine geringfügige Geländemodellierung zulässig. Diese darf auch der Versickerung dienen.

³ Mindestens zwei Drittel der Strassen- bzw. Weganstosslängen der Vorgärten sind zu begrünen. 30% der zu begrünenden Strassen- bzw. Weganstosslängen der Vorgärten dürfen in andere Strassen- bzw. Weganstossbereiche, innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, transferiert werden, solange die erforderliche Gesamtbilanz eingehalten ist.

Art. 17 ¹ Vor der ersten Baueingabe für ein Bauvorhaben im Geltungsbe-
reich ist „Entsorgung + Recycling Zürich“ (ERZ) ein Bericht zum Entwässerungskonzept für den gesamten Gestaltungsplanperimeter vorzulegen. Vor der ersten Baueingabe muss das Entwässerungskonzept von ERZ geprüft und genehmigt werden.

Entwässerung

² Meteorwasser von Platz- und begehbaren Dachflächen ist nach Möglichkeit oberirdisch über eine Humusschicht zu entwässern. Meteorwasser von nicht begehbaren Dachflächen kann unterirdisch versickert werden. Soweit es aus Abwasserqualitätsgründen nicht anders möglich ist, kann Meteorwasser nach möglichst umfangreicher Retention in die Kanalisation abgeleitet werden.

¹¹ AS 701.350.

E. Weiteres

Störfallvorsorge

Art. 18 ¹ Für Bauten in den Baufeldern C1 und C2 gilt:

- a. Fassaden gegen die Allmendstrasse müssen einen genügenden Widerstand gegen eine kurzzeitige Hitzestrahlungseinwirkung aufweisen;
- b. Der Zufluss von unfallbedingt freigesetztem Brennstoff ab der Allmendstrasse ist zu verhindern;
- c. es sind Fluchtwege auf die zur Allmendstrasse abgewandten Längsseite der Baufelder sicherzustellen.

² Die Bauvorhaben im Geltungsbereich sind anlässlich des Baubewilligungsverfahrens durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Sektion Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge genehmigen zu lassen.

Energie

Art. 19 ¹ Neubauten müssen die Anforderung an den winterlichen Wärmeschutz der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion gemäss Ausgabe 2009¹² um mindestens 20% unterschreiten oder dem Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie) für Raumwärme und Warmwasser des Minergie-Standard entsprechen.

² Umbauten müssen mindestens den Energiekennwerten des Standards Minergie, Minergie Bauten vor 2000¹³, entsprechen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

³ Der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser wird mit Abwärme oder Energie aus erneuerbaren Ressourcen oder Abfall gedeckt. Zur Spitzenlastdeckung und als Redundanz zur Energiebereitstellung mit erneuerbaren Energien darf fossile Energie eingesetzt werden.

Lärmimmissionsschutz

Art. 20 ¹ Jeder lärmempfindliche Wohnraum muss über ein Lüftungsfenster, bei welchem die massgebenden Immissionsgrenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III eingehalten sind, verfügen.

² Im Baubereich C2 und in den Eckbereichen des Baubereichs C1 darf bei maximal einem Drittel aller Wohnungen je maximal ein Drittel der Wohnräume am Lüftungsfenster die Immissionsgrenzwerte überschreiten, sofern die Wohnung über ruhige Räume (mind. ein Raum mit max. IGW ES II) und einen ruhigen Aussenraum (max. 60 dB Tag) verfügt.

³ Wohnungen im Baufeld B dürfen erst nach Fertigstellung des Rohbaus im Baufeld C1 bezogen werden, sofern sie nicht die Anforderungen an den Lärmschutz gemäss Abs. 1 erfüllen.

Abfallsammelstellen

Art. 21 ¹ Im Bereich der Haspel- und Spindelstrasse sind Unterflurabfallsammelstellen einzurichten.

² Die Anlagen für Unterflurabfallsammelstellen dürfen im Strassenabstandsbereich angeordnet werden.

Inkrafttreten

Art. 22 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.¹⁴

¹² Anhang Ziff. 1.11 zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I), LS 700.21

¹³ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

¹⁴ Genehmigt durch die kantonale Baudirektion am xx.xx.xx; Inkraftsetzung auf den xx.xx.xx.



Ergänzender privater Gestaltungsplan Manegg Mitte für die Teilgebiete H und I

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

22. Mai 2017

A large grid of small dots, likely a placeholder for a drawing or map.

Grundeigentümer

Swiss Finance & Property Manegg AG, c/o KD Zug-Treuhand AG
Untermüli 7
6304 Zug

Furter Immo AG
Rietstrasse 1-7
8108 Dällikon

BEP
Baugenossenschaft des
eidgenössischen Personals
Imfeldstrasse 60
8037 Zürich

Entwicklungspartner

Steiner AG Immobilienentwicklung
Hagenholzstrasse 59
8050 Zürich

Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals, Zürich

Bearbeitung Gestaltungsplan

Sandra Mischke, Erarbeitung Gestaltungsplan
Mirjam Minder, Erarbeitung Gestaltungsplan

Ernst Basler + Partner AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Telefon +41 44 395 16 16
info@ebp.ch
www.ebp.ch

Referenzprojekt

neff neumann architekten, Zürich

Umgebungskonzept

Schmid Landschaftsarchitekten, Zürich

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage und Zielsetzung des privaten Gestaltungsplans	1
1.2	Perimeter und Geltungsbereich.....	2
1.3	Bisheriger Prozess und Bearbeitung.....	3
1.4	Städtebauliches Referenzprojekt	3
1.5	Gegenstand und Zweck des Berichts.....	4
2	Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen	6
2.1	Übergeordnete Vorgaben	6
2.2	Kommunale Vorgaben	6
2.3	Entwicklungsplanung Manegg (Übergeordneter Gestaltungsplan).....	6
3	Erläuterungen zu den Vorschriften.....	8
	Bau- und Nutzungsvorschriften.....	8
3.1	Art. 4 Hauptbauten	8
3.2	Art. 5 Weitere Gebäudeteile / Besondere Gebäude.....	9
3.3	Art. 6 Gestaltung	10
3.4	Art. 7 Masse und Vorschriften	11
3.5	Art. 8 Gewachsenes Terrain	12
3.6	Art. 9 Nutzweise	12
3.7	Art. 10 Dachgestaltung	14
	Erschliessung.....	14
3.8	Art. 11 Motorisierter Verkehr, Zufahrt.....	14
3.9	Art. 12 Parkierung.....	16
3.10	Art. 13 Fuss- und Veloverkehr.....	17
	Umgebung	18
3.11	Art. 14 Freiraumgestaltung	18
3.12	Art. 15 Siedlungsplatz	20
3.13	Art. 16 Freiflächenziffer, Freihaltezone, Vorgärten.....	21
3.14	Art. 17 Entwässerung.....	23
	Weiteres	24
3.15	Art. 18 Störfallvorsorge	24
3.16	Art. 19 Energie Neu- und Umbauten.....	25
3.17	Art. 20 Lärmimmissionsschutz	26
3.18	Art. 21 Abfallsammelstellen	27
4	Weitere Nachweise	29
	Freiraumversorgung	29
	Altlasten	29
5	Planungsverfahren	31

Anhang 1: Referenzprojekt, neff neumann architekten

Anhang 2: Umgebungskonzept, Schmid Landschaftsarchitekten

Anhang 3: Berechnung Parkplätze, Veloabstellplätze

Anhang 4: Lärmgutachten

Anhang 5: Feuerwehrezufahrt

Anhang 6: Interpolation Terrainkoten

Anhang 7: Situationsplan Gestaltungsplan

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung des privaten Gestaltungsplans

Lage in Zürich Das Areal Manegg Mitte befindet am Stadtrand von Zürich, zentral innerhalb des Planungsgebietes Manegg, und umfasst die Teilgebiete H und I des Gestaltungsplans Manegg.

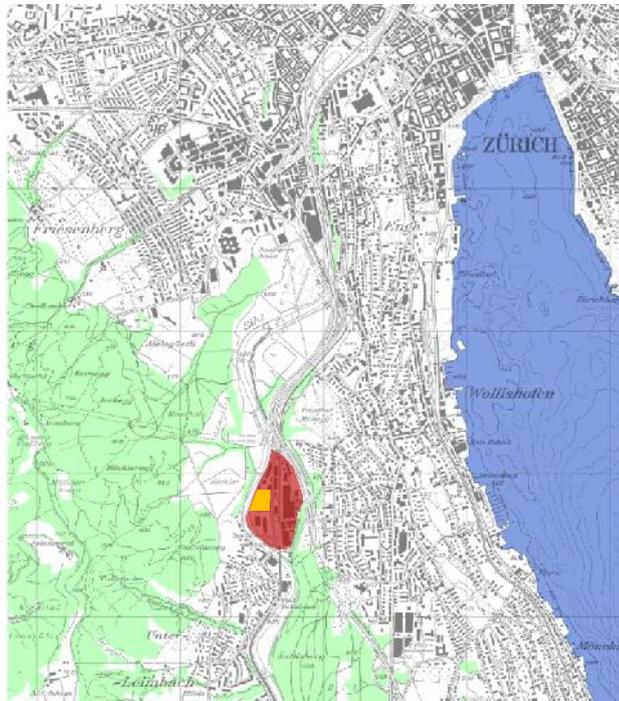


Abbildung 1: Lage des Areals Manegg Mitte (Quelle: Grafik: GIS-Browser Kanton Zürich)

Grösse des Areals	Das Areal Manegg Mitte umfasst rund 15'950 m ² und besteht heute aus drei Parzellen. Die Grundstücke sind teilweise bebaut, es wird jedoch einzig das Hauptgebäude der GDZ ohne angebaute Hallen erhalten und in die neue Planung integriert.
BEP und Steiner AG als Entwickler	Die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals, nachfolgend BEP genannt, ist seit Dezember 2014 Eigentümerin des Stammareals und des Druckereigebäudes der GDZ AG. Die Steiner AG, nachfolgend Steiner genannt, entwickelt gemeinsam mit der BEP die Grundstücke des Projektperimeters.
Integration in den Stadtteil Manegg	Ziel ist die Überbauung des Areals mit einer gemischten Nutzung, welche die Qualität der Lage, direkt an der Sihl und im Zentrum der Manegg sowie am Rande des Naherholungsgebiets Allmend und dem Uetliberg ausschöpft. Die Überbauung soll sich in Teilen und als Ganzes gut in den neu

entstehenden Stadtteil Manegg einfügen und einen Beitrag zu einem belebten Quartier mit hoher Wohn- und Lebensqualität leisten. Mit besonders gut gestalteten Aussenräumen und einer sorgfältigen Architektur soll eine attraktive Gesamtstimmung erzeugt werden die identitätsstiftend wirkt. Der bestehende Bau der GDZ, welcher aufgestockt werden kann, soll sich städtebaulich und architektonisch in das Gesamtkonzept integrieren.

Projekt neff neumann und Schmid Landschaftsarchitekten

Für die Überbauung des Areals wurde im Rahmen eines Studienauftrags im März 2016 das Projekt «silberpappel» von neff neumann architekten ag aus Zürich sowie Schmid Landschaftsarchitekten GmbH aus Zürich zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Ergänzender Gestaltungsplan notwendig

Der 2011 in Kraft getretene übergeordnete Gestaltungsplan Manegg verlangt in Artikel 7 die Ausarbeitung eines ergänzenden Gestaltungsplanes für die Teilgebiete H und I wenn Wohnnutzungen realisiert werden sollen. Der Gestaltungsplan Manegg Mitte schafft entsprechend dieser Festlegung die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung des Areals Manegg Mitte.

1.2 Perimeter und Geltungsbereich

Parzellen im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des ergänzenden Gestaltungsplans umfasst die Parzellen mit den Parzellennummer WO6603, WO6682 und WO6681 mit einer Grösse von rund 15'900 m². Der Geltungsbereich liegt zwischen den Freiraumachsen der Spindel- und Haspelstrasse. Östlich grenzt das Gebiet an die Allmendstrasse und westlich direkt an den Sihluferraum an.



Abbildung 2: Geltungsbereich Gestaltungsplan, Ausschnitt aus dem Situationsplan (Quelle: EBP)

1.3 Bisheriger Prozess und Bearbeitung

Entwicklung im Dialog

Der ergänzende private Gestaltungsplan wurde im engen Dialog mit der Stadt Zürich entwickelt und mit den zuständigen kantonalen Stellen abgestimmt. Die Abstimmung mit den städtischen Fachstellen erfolgte mit dem Amt für Städtebau (AfS), Tiefbauamt (TAZ), Grün Stadt Zürich (GSZ), Entsorgung + Recycling Zürich (ERZ) Schutz und Rettung (SRZ), Dienstabteilung Verkehr (DAV), Entsorgung und Recycling (ERZ), Schutz und Rettung (SRZ) und dem Amt für Baubewilligungen (AfB). Die Abstimmung mit den kantonalen Ämtern erfolgte mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE), der Fachstelle Lärmschutz (FALS) und mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL).

Die Ergebnisse aus dem regelmässigen Informationsaustausch und sämtlichen Abklärungen sind in die vorliegende Fassung des ergänzenden privaten Gestaltungsplans eingeflossen.

1.4 Städtebauliches Referenzprojekt

Projekt „silberpappel“ neff neumann architekten und Schmid Landschaftsarchitekten

Beschreibung Projekt

Das ehemalige Industriegebiet Manegg erfährt über die nächsten Jahre grundsätzliche Veränderungen. Aufgrund der optimalen Anbindung an die Innenstadt entsteht ein neues, urbanes Wohn- und Arbeitsquartier von hoher räumlicher Dichte, umspült vom mäandrierenden, weiträumigen Flusslauf der Sihl. Das Projekt sieht drei zeilenförmige Baukörper vor, welche im Zusammenspiel mit dem bestehenden GDZ-Gebäude differenziert auf die städtebaulichen Gegebenheiten und das Leitbild des übergeordneten Gestaltungsplans abgestimmt sind. Das tiefe Wohngebäude entlang der Allmendstrasse nimmt mit seiner Präsenz Bezug auf den urbanen Charakter des neuen Stadtteils und gewährleistet gleichzeitig den Lärmschutz gegen das Innere der Siedlung. Mit den zwei flusseitigen Längsbauten werden die zukünftigen, räumlichen Qualitäten des südlich angrenzenden Avaloqareals aufgenommen, und entlang der Sihl weitergeführt. Durch die gewählte Setzung entsteht ein Raumkontinuum, welches trotz hoher Dichte über die Diagonalbezüge eine Durchlässigkeit erlaubt und den Binnenraum des Areal mit der Weite des Sihlraumes verbindet. Die offene Bebauungsstruktur trägt zur Aufrechterhaltung eines gesundheitsförderlichen Lokalklimas bei.

Die beiden kontextuellen Bezugspunkte, die dichte Bebauung östlich der Allmendstrasse als neuer Stadtteil und der angrenzende Sihlraum, fliessen in

die Gestaltung der Aussenräume ein. Die neue Wohnsiedlung wird quasi von der Ufergestaltung umspült. Wie Schiffe liegen die vorderen Wohngebäude im Grünraum. Im Übergang zum strassenbegleitenden Gebäude erhält die Vegetation einen strengeren, geometrischen Rahmen. Als zentraler Ort der Überbauung, sowie dem Gemeinschaftsraum vorgelagert, fungiert ein grosszügiger, baumbestander Platz. Die Zugänge der Siedlung erfolgen über die Allmendstrasse und über die beiden Stichstrassen. Hier sind die Besucherparkplätze, die Entsorgungseinrichtungen und die Anlieferungsplätze situiert.

Weiterbearbeitung

Beschreibung Überarbeitung

Das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt aus dem Studienauftrag wurde von neff neumann architekten AG und Schmid Landschaftsarchitekten, sowie Fachplanern der Bereiche Statik, Bauphysik (Lärm), Verkehrsplanung, Energieplanung und Sanitärplanung überarbeitet. Dies geschah in Koordination mit verschiedenen kantonalen und kommunalen Ämtern.

Die Gebäude wurden in ihrer Volumetrie nur geringfügig verändert. Insbesondere wurden die Wohnungen an den Kopfsituationen optimiert und die Tiefgaragenabfahrt verbreitert. Das Layout im Untergeschoss wurde den komplexen Anforderungen der verschiedenen Ämter angepasst. Im Vergleich zum Studienauftrag wurden die Standorte für Anlieferung, Entsorgung sowie die Besucherparkplätze an der Spindel- und der Haspelstrasse, optimiert. Die Gestaltung des zentralen Baumplatzes und der linearen Grünzone wurde im Kontext von Nutzungs- und Versickerungsansprüchen umgestaltet.

1.5 Gegenstand und Zweck des Berichts

Bericht nach Art. 47 RPV

Der vorliegende Bericht entspricht den Anforderungen gemäss Artikel 47 der Raumplanungsverordnung des Bundes und hat zum Zweck, der Genehmigungsbehörde Bericht über das erfolgte Nutzungsplanungsverfahren zu erstatten.

Inhalte

Der Bericht gibt Auskunft darüber, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie der kantonale, regionale und kommunale Richtplan berücksichtigt werden. Weiter zeigt er auf, wie den Anforderungen des Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung (z.B. Lärmschutz), Rechnung getragen wird.

Verhältnis zum GP Manegg

Die Zusammenstellung der relevanten übergeordneten Vorgaben aus den genannten Instrumenten erfolgte bereits im Rahmen der Erarbeitung des

Gestaltungsplans Manegg. Der vorliegende Bericht zeigt auf, dass der ergänzende private Gestaltungsplan den Grundsätzen und Festlegungen des übergeordneten Gestaltungsplans und damit auch den übergeordneten Vorgaben entspricht.

Mitwirkung im Anhang Die Berichterstattung über die Mitwirkung gemäss § 7 PBG wird als Anhang dem vorliegenden Erläuterungsbericht, nach Durchführung der Mitwirkung, beigefügt. Der Mitwirkungsbericht legt den Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen dar.

2 Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Übergeordnete Vorgaben

Kantonaler Richtplan	Aus den Inhalten des kantonalen Richtplans Zürich (Version öffentliche Auflage 21.10.15) ergeben sich für das Planungsgebiet, auch im Rahmen der Richtplan-Revision, keine Einschränkungen. Die relevanten Festlegungen stimmen mit der Zusammenstellung im Gestaltungsplan Manegg überein.
Regionaler Richtplan	Im regionalen Richtplan der Stadt Zürich (RRB Nr. 984/2000) sind für den Gestaltungsplanperimeter keine relevanten Inhalte festgesetzt.

2.2 Kommunale Vorgaben

Kommunaler Verkehrsplan	Im kommunalen Verkehrsplan der Stadt Zürich (GRB vom 01.10.2003) sind keine Festsetzungen vorhanden, welche das Planungsgebiet betreffen.
Lage in Z5	Das Planungsgebiet liegt in der Zentrumszone Z5 mit Gestaltungsplanpflicht.

2.3 Entwicklungsplanung Manegg (Übergeordneter Gestaltungsplan)

Kooperative Planung Manegg	Ab dem Jahr 2000 startete die Stadt Zürich gemeinsam mit allen Grundeigentümern in der Manegg eine kooperative Entwicklungsplanung. In deren Folge wurde das Gebiet 2006 der Zentrumszone (Z5) mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt.
Festsetzung im GP Manegg	Der übergeordnete private Gestaltungsplan Manegg mit Umweltverträglichkeitsprüfung und der Quartierplan Nr. 488, Manegg wurden 2011 in Kraft gesetzt. Der Gestaltungsplan Manegg besteht aus dem Gestaltungsplan im Massstab 1:2'000, den Vorschriften zum Gestaltungsplan sowie dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV. Im übergeordneten Gestaltungsplan wurde festgelegt, dass für einzelne Teilgebiete sowie bei einer Wohnnutzung ergänzende Gestaltungspläne zwingend erforderlich sind.
Regelungen im GP Manegg	Im übergeordneten privaten Gestaltungsplan Manegg wurden zentrale Belange wie Fahrten, Parkierung, Nutzungsart, Nutzungsmasse, Freiraum, Energie sowie Ökologie geregelt. Die ergänzenden Gestaltungspläne haben das Ziel, die Bebauungen für die empfindliche Nutzung Wohnen, für Hochhäuser und für grössere Teilgebiete zu präzisieren. Dabei sind zu den

Nutzungsmassen, zur Lage der Gebäude, zu den äusseren Abmessungen und zur Nutzweise der Bauten konkretisierende Bestimmungen zu treffen.

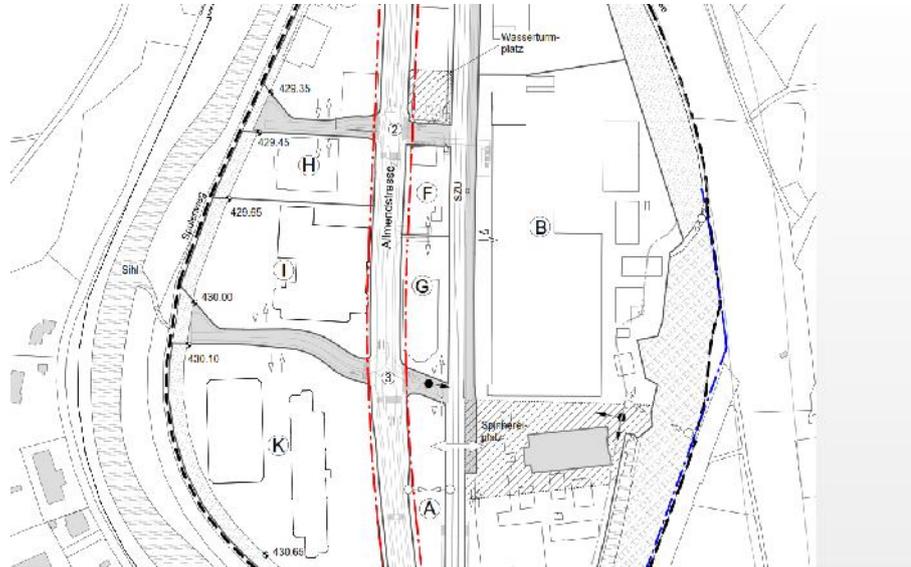


Abbildung 3: Gestaltungsplan Manegg, Ausschnitt aus dem Situationsplan (Quelle: EBP)

3 Erläuterungen zu den Vorschriften

Die folgenden Erläuterungen beschreiben alle materiell relevanten Artikel sowie einzelne Absätze mit besonderem Erläuterungsbedarf der Gestaltungsplanvorschriften mit den zu Grunde liegenden planerischen Überlegungen. Die Vorschriften stützen sich auf das überarbeitete Projekt des Studienauftrags von neff neumann architekten sowie auf das Umgebungskonzept von Schmid Landschaftsarchitekten. Die jeweiligen Vorschriften sind grau hinterlegt.

Bau- und Nutzungsvorschriften

3.1 Art. 4 Hauptbauten

¹ Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Plan angegebenen Baufelder zulässig.

² Gebäude können innerhalb der Baufelder A, B und C frei angeordnet und verbunden werden. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche Vorschriften sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.

³ Für das Baufeld C1 gilt die geschlossene Bauweise. Innerhalb des Baufeldes C1 sind an der zur Allmendstrasse abgewandten Seite der Gebäude Hofbereiche auszubilden.

Ausweisung von vier Baufeldern

Basierend auf dem zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekt des Studienauftrags wurden vier Baufelder mit Baubegrenzungslinien ausgewiesen. Die Baubegrenzungslinien bieten einen Spielraum von rund 1 – 3 m zum aktuellen Projektstand, um allfällige Projektveränderungen im Rahmen der Erarbeitung des Vorprojekts zu ermöglichen. Entlang der Haspel- und Spindelstrasse entsprechen die Baubegrenzungslinien dem Strassenabstand, entlang der Allmendstrasse entspricht die Baubegrenzungslinie der Baulinie aus dem übergeordneten Gestaltungsplan Manegg.

C1 geschlossene Bauweise

Um in den Baufeldern A und B eine lärmrechtlich mögliche Überbauung realisieren zu können, gilt für das Baufeld C1 die geschlossene Bauweise.

Durchgang zwischen C1 und C2

Um bei einem allfälligen zukünftigen Rückbau des heutigen GDZ Gebäudes die Bebauung des Baufeldes C1 entlang der Allmendstrasse fortführen zu können, sind die Baufelder C1 und C2 direkt angrenzend. So lange das GDZ Gebäude besteht, soll zwischen der Bebauung im Baufeld C1 und dem GDZ Gebäude ein Durchgang zum Areal bestehen.

Höfe im Baufeld C1	Die angestrebte städtebauliche Gliederung des Gebäudes auf dem Baufeld C1, soll nach Innen durch die Ausbildung der Hofbereiche sichergestellt werden. Die Höfe dienen dabei sowohl der Belichtung der einzelnen Gebäudeteile als auch der Ausbildung von Freiräumen mit halböffentlicher Nutzung.
Geländemodellierungen möglich	Eine überdachte Zone schafft den Übergang zu begrünten, den einzelnen Hausgemeinschaften zugeordneten Innenhöfen. Geländemodellierungen schaffen die notwendigen Aufbauten für Vegetation sowie Absenkungen für benötigte Versickerungsfläche. Kleinbäume und Sträucher mit Unterpflanzung, liefern visuelle Anreize und schaffen Privatsphäre.
Kein Verweis Referenzprojekt	Zum jetzigen Zeitpunkt ist unklar, wie zukünftig mit dem Gebäude der bestehenden Druckerei (Baufeld C2) umgegangen wird. Die Aufstockung wird aktuell noch nicht realisiert. Ggf. wird anstatt einer Aufstockung zu einem späteren Zeitpunkt ein Ersatz-Neubau im Baufeld C2 erstellt. Entsprechend erfolgt in den Vorschriften kein Verweis auf das städtebauliche Referenzprojekt.

3.2 Art. 5 Weitere Gebäudeteile / Besondere Gebäude

¹ Ausserhalb der Baufelder sind vorbehältlich der Baulinien und des Strassenabstandes Vordächer (inkl. Abstützung), Dachvorsprünge und besondere Gebäude, zum Beispiel Velounterstände, Gebäude für die Entsorgung und für technische Anlagen zulässig.

Besondere Gebäude im Sinne § 273 PBG des Kantons Zürich, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 Meter nicht übersteigt, sollen im Gestaltungsplanperimeter ermöglicht werden. Die zulässige Fläche der besonderen Gebäude wird im Gestaltungsplan nicht beschränkt. Besondere Gebäude können z.B. Velounterstände, Liftausgänge, Zugänge zur Garage, Containerhäuschen etc. sein.

² Besondere Gebäude sind in ihrer Anzahl im gesamten Gestaltungsplanperimeter nur untergeordnet zugelassen. Auf dem Siedlungsplatz sind besondere Gebäude nicht zulässig.

Aktuell sind rund 200 – 300 m² Veloplätze im Aussenraum vorgesehen (exkl. Veloplätze am Gebäude auf dem Baufeld C2). Im aktuellen Projekt sind allerdings keine besonderen Gebäude vorgesehen. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Velodach im Baufeld C2 kein besonderes Gebäude ist. Denkbar wäre, dass z.B. einzelne Veloplätze im Bereich der Hauseingänge und einzelne «Geräte- oder Spielzeugschuppen» gedeckt sind, d.h. dort noch besondere Gebäude entstehen. Einzelne besondere

Gebäude sollten in diesem Fall jedoch die maximale Fläche von 30 m² nicht überschreiten.

³ Gebäude und Gebäudeteile ohne anrechenbare Gesamtnutzfläche sind vorbehaltlich der Baulinien und des Strassenabstands ausserhalb der Baufelder zulässig, soweit sie vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen. Licht- und Ausstiegschächte dürfen aus Gründen des Hochwasserschutzes mit dem minimal erforderlichen Mass über das gestaltete Terrain hinausragen.

Tiefgarage im Untergeschoss

Im Untergeschoss sind neben Keller- und Technikräumen u.a. eine Tiefgarage für Abstellplätze aller vier Baufelder vorgesehen. Um alle notwendigen MIV-Parkplätze und Veloparkplätze unterzubringen sind unterirdische Gebäudeteile auch ausserhalb der Baufelder zulässig. Innerhalb der Freihaltezone sind gemäss BZO keine Gebäude und Gebäudeteile möglich.

⁴ Entlang der Haspelstrasse sind bei den im Baufeld B angeordneten Bauten Balkone ausserhalb des Baufeldes, innerhalb des Strassenabstands, mit einem minimalen Vertikalabstand von 2.50 m (OK Strasse bis UK Balkon) zulässig.

Um einen möglichst grossen Siedlungsplatz zu gewährleisten und gleichzeitig die Spindel- und Haspelstrasse zu fassen, besteht die Möglichkeit die Gebäude bis zur Baubegrenzungslinie zu planen und die Balkone ausserhalb der Baufelder vorzusehen.

3.3 Art. 6 Gestaltung

¹ Das Areal ist durchlässig zu gestalten.

Ziel sollte sein, dass das Areal insbesondere für den Fussverkehr offen ist, jedoch keine Velo- oder Fussgängeroute durch das Areal geführt wird.

Die Durchlässigkeit wird im Rahmen der Baubewilligung geprüft. Einzelne Abschränkungen, Einfriedungen sind möglich. Insbesondere, wenn für die Bewohnenden Gefahren bestehen, besteht die Möglichkeit, gewisse Massnahmen zu ergreifen.

² Bei Erhalt des Bestandsgebäudes im Baufeld C2 ist ein Durchgang von mindestens 7 m Breite über alle Geschosse zum Siedlungsplatz zwischen den Gebäuden im Baufeld C1 und C2 zu gewährleisten.

³ Im Falle eines Neubaus im Baufeld C2 ist ein Durchgang von mindestens 7 m Breite über alle Geschosse zum Siedlungsplatz in einem der beiden Durchgangsbereiche vorzusehen. In beiden Fällen sollen die Gebäude als eigenständige Gebäude in Erscheinung treten.

⁴ Im Durchgangsbereich 2 sind punktuelle Unterschreitungen der minimalen Durchgangsbreite, sowie die Realisierung von eingeschossigen Verbindungen zulässig.

Durchgang mit Bestandsgebäude

Um bei Erhalt des Bestandsgebäudes die Durchlässigkeit von der Allmendstrasse zum Siedlungsplatz zu gewährleisten ist ein Durchgang zwischen den Gebäuden im Baufeld C1 und C2 mit einer minimalen Durchgangsbreite von 7 m vorzusehen.

Durchgang mit Neubau

Damit bei einem allfälligen Neubau im Baufeld C2 die Möglichkeit besteht, das Baufeld C1 entlang der Allmendstrasse verlängern zu können, wurden zwei verschiedene Durchgangsbereiche definiert. Der Durchgangsbereich von der Spindelstrasse zum Siedlungsplatz gewährleistet bei einer Verlängerung des Gebäudes im Baufeld C1 den Zugang zum Siedlungsplatz. Dieser ist mit einer minimalen Durchgangsbreite von 7 m vorzusehen. Je nach Projekt kann die Durchgangsbreite punktuell unterschritten oder eingeschossige Verbindungen vorgesehen werden. Der Durchgangsbereich von der Allmendstrasse zum Siedlungsplatz gewährleistet den Zugang zum Siedlungsplatz bei einem Neubau im Baufeld C2 analog der städtebaulichen Setzung des heutigen Gebäudes.

3.4 Art. 7 Masse und Vorschriften

Masse und Vorschriften

¹ In den jeweiligen Baufeldern gelten folgende Masse und Vorschriften:

Baufeld	A	B	C1	C2
Vollgeschosse max.	7	7	7	7
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	0	0	0	1
Gesamtnutzfläche (GNF) max. [m²]	8'800	10'312	10'598	7'149

² Ausnutzungsübertragungen zwischen den Baufeldern sind zulässig, soweit die maximale Gesamtnutzfläche in keinem Baufeld um mehr als 10% erhöht wird und die Ausnutzungsübertragungen sich im Rahmen von Art. 9 des Gestaltungsplans Manegg¹ bewegen.

GNF gemäss GP Manegg

Für die Baufelder A, B, C1 und C2 wird eine maximal zulässige Gesamtnutzfläche (GNF) festgesetzt, welche im total gemäss Art. 8 des übergeordneten Gestaltungsplans Manegg für die Teilgebiete H und I auf 36'859 m² festgesetzt ist. Mit der Aufteilung der GNF auf die Baufelder A, B, C1 und C2 wird eine städtebaulich gute Verteilung sichergestellt. Ausnutzungsübertragungen zwischen den Baufeldern sind zulässig, soweit die maximale Gesamtnutzfläche in keinem Baufeld mehr als 10 % erhöht wird und die

Ausnutzungsübertragungen sich im Rahmen von Art. 9 des Gestaltungsplans Manegg bewegen.

Gesamtnutzfläche pro Teilgebiet	Teilgebiet H m ²	Teilgebiet I m ²
übergeordneter Gestaltungsplan Ma- negg	10'312 (+/- 10%)	26'547 (+/- 10%)
Projekt Baufeld A	-	9'680
Projekt Baufeld B	5'610	3'592
Projekt Baufeld C1	4'924	5'673
Projekt Baufeld C2	-	7'306
Total Projekte	10'534	26'251

7 Vollgeschosse ein anrechenbares Untergeschoss

Die Gesamthöhe der Gebäude im Gestaltungsplanperimeter wird gemäss dem übergeordneten Gestaltungsplan Manegg auf 25 m festgesetzt. Die Gesamthöhe bemisst sich ab gewachsenem Terrain.

³ Es dürfen insgesamt nicht mehr als acht anrechenbare Geschosse in Erscheinung treten.

Acht anrechenbare Geschosse

Gesamthaft wird die maximale Geschosshöhe von acht sichtbaren Geschossen nicht überschritten. Möglich ist ein anrechenbares Dachgeschoss oder ein anrechenbares Untergeschoss.

Definition Koordinaten

Auf dem Plan werden für die äusseren Eckpunkte der Baufelder Koordinatenpunkte angegeben. Koordinatenpunkt A1 ist immer der südöstlichste Punkt des Baufeldes. Die anderen Punkte liegen im Uhrzeigersinn an den Ecken der Baufelder.

3.5 Art. 8 Gewachsenes Terrain

Das gewachsene Terrain wird gemäss Art. 11 Abs. 3 des Gestaltungsplans Manegg definiert.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird das gewachsene Terrain aus der Interpolation zwischen dem vom AWEL bestätigten Terrainkoten entlang der Freihaltezone sowie den Terrainhöhen der Allmendstrasse, welche mit vorliegendem Gestaltungsplan festgesetzt werden bestimmt. Somit wird eine verbindliche Ausgangslage für die Realisierung von 7 Vollgeschossen und einem anrechenbaren Untergeschoss, welches 10 cm im gewachsenen Terrain sein muss, erzielt.

3.6 Art. 9 Nutzweise

¹ Im anrechenbaren Untergeschoss des Baufeldes A und des Baufeldes B sind auch entlang der Spindelstrasse und der Haspelstrasse in den im Plan ausgewiesenen Bereichen Wohnnutzungen zulässig.

Wohnraum im
Bereich des Wendehammers

Gemäss BZO wären in allen Bereichen des anrechenbaren Untergeschosses entlang der Spindel- bzw. Haspelstrasse Wohnnutzungen ausgeschlossen. Auch wenn die BZO 2014 noch nicht in Kraft ist, kann davon ausgegangen werden, dass für diese Festsetzung die Vorwirkung gilt. Der ergänzende Gestaltungsplan präzisiert die Nutzungsvorschriften im anrechenbaren Untergeschoss entlang der Strassen des Baufeldes A und B, indem im Bereich des Wendehammers Wohnnutzungen zulässig sind. Damit ist die Privatsphäre der Bewohner gewährleistet.

Um dem Grundverständnis der Grundzonierung zu entsprechen, sind aktuell im gesamten Gebiet Manegg 53% Wohnen vorgesehen - davon im Westen rund 56% (inkl. Manegg Mitte) und in GreenCity rund 52%. Im Gebiet Manegg Mitte entsteht eine Wohnüberbauung mit geringem Anteil Gewerbenutzungen. Die Gewerbenutzungen sind im Baufeld C2 und entlang der Strassen, mit Ausnahme der beiden kleinen Wohnbereiche entlang der Spindel- bzw. Haspelstrasse, geplant.

² Im Falle eines Neubaus im Baufeld C2 sind in dem im Plan ausgewiesenen Bereich (Eingänge sind hier nach wie vor zulässig) im Erdgeschoss des Baufeldes C2 in der ersten Bautiefe Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen (unter Einschluss von Kindergärten und Kinderbetreuungseinrichtungen) vorzusehen. Ebenfalls zulässig sind Kindergärten und Kinderbetreuungseinrichtungen.

³ Dieser Bereich des Neubaus im Baufeld C2 ist so auszugestalten, dass die Höhe der darüber liegenden Böden (OK fertiger Boden) mind. 3.80 m über deren Fussboden (OK fertiger Boden) zu liegen kommt.

Dienstleistungs- und
Gewerbenutzungen

Im Erdgeschoss des Baufeldes C2 werden im Falle eines Neubaus aus städtebaulichen Gründen in der ersten Bautiefe Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen vorgeschrieben. Aufgrund der Lage an der Allmend- respektive Spindelstrasse sind Wohnnutzungen hier nicht zulässig.

Eingänge des Neubaus im Baufeld C2 sind im ausgewiesenen Bereich zulässig. Ebenso sind an die Eingänge gegliederte Nebenräume wie z.B. Velo- bzw. Kinderwagenräume möglich.

Um der vorgeschriebenen Nutzung qualitativ gerecht zu werden, wird eine Höhe von 3.80 m OK - OK der fertigen Böden festgesetzt. Darüber hinaus besteht bei dieser Erdgeschosshöhe die Möglichkeit ein Dienstleistungsgeschoss sowie sechs Wohngeschosse zu realisieren (siehe Abbildung).

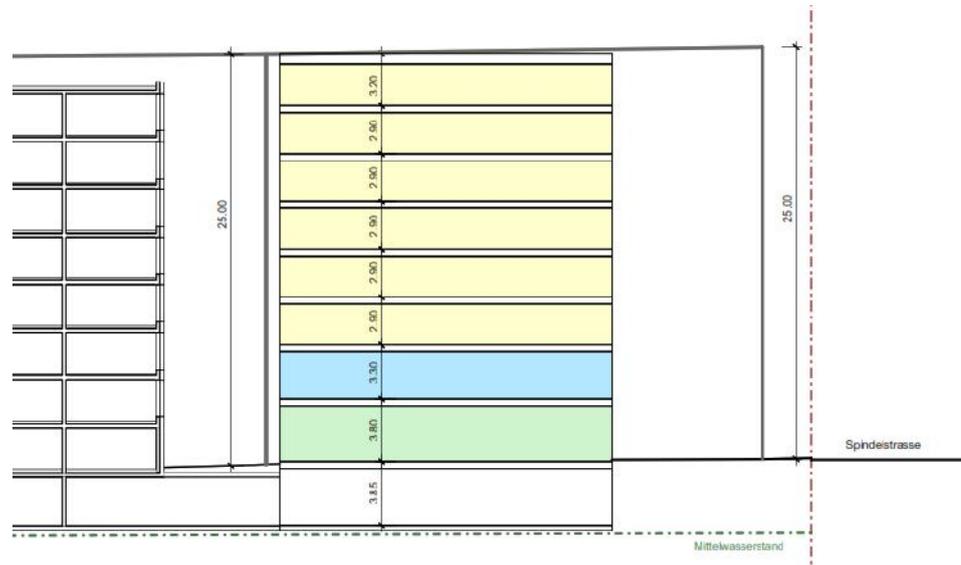


Abbildung 4: Schnitt Baufeld C2 (Quelle: neff neumann architekten)

3.7 Art. 10 Dachgestaltung

Lüftungsgeräte für die kontrollierte Wohnlüftung gelten als kleinere, technische Aufbauten, die im Sinne von Art. 11 Abs. 2 der Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Manegg² die maximale Gesamthöhe überschreiten dürfen.

Lüftungsgeräte zulässig

Im GP Manegg Art. 11 Abs. 2 werden die kleineren technischen Aufbauten aufgelistet. Es sollen auch Lüftungsgeräte für die kontrollierte Wohnungslüftung zulässig sein, welche vom Zweck und der Erscheinung den Anlagen gemäss Festsetzung im übergeordneten Gestaltungsplan entsprechen.

Erschliessung

3.8 Art. 11 Motorisierter Verkehr, Zufahrt

¹ Die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage sowie der Anlieferung haben an den im Plan gekennzeichneten Standorten zu erfolgen.

² Die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage ist ins Gebäude zu integrieren.

³ Die Stellflächen für die Anlieferung sind an den im Plan bezeichneten Stellen vorzusehen.

Tiefgaragenzufahrt im Gebäude

² AS 701.350

Die Verkehrserschliessung richtet sich nach dem übergeordneten Quartierplan Manegg. Die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Sammelgarage erfolgt über die Spindelstrasse. Aus Gründen des Lärmschutzes ist die Ein- und Ausfahrt zur Sammelgarage ins Gebäude zu integrieren.



Abbildung 5: Schema Erschliessung (Quelle: neff neumann architekten)

Die Standorte für Anlieferung, Entsorgung sowie Besucherparkplätze sind an den zwei Knotenpunkten Spindel- und Haspelstrasse verortet. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich an der Spindelstrasse. Die Anlieferung des bestehenden GDZ-Gebäudes erfolgt ebenfalls über die Spindelstrasse mit einer neuen eingehausten Anlieferstelle an der Westseite des Gebäudes. Für die Anlieferung von publikumsorientierte Nutzungen in den Baufeldern C1 und C2, sowie für Umzugswägen ist jeweils eine Stellfläche an der Spindel- und Haspelstrasse vorgesehen.



Abbildung 6: Anlieferung Spindelstrasse (Quelle: Schmid Landschaftsarchitekten)



Abbildung 7: Anlieferung Haspelstrasse (Quelle: Schmid Landschaftsarchitekten)

3.9 Art. 12 Parkierung

Es sind maximal 12 Abstellplätze für Besuchende und Kundschaft, insbesondere für Mobilitätsbehinderte, sowie für Anlieferung und Taxi oberirdisch zulässig. Die betreffenden Autoabstellplätze sind in den im Plan bezeichneten Bereichen anzuordnen.

Abstellplätze im Bereich der
Arealzugänge

Die Standorte der Abstellplätze für die Besuchende und Kundschaft sowie für Anlieferung und Taxi sind oberirdisch im Bereich der Arealzugänge von der Spindel- und Haspelstrasse vorgesehen. Somit können einerseits kurze Wege ins Areal ermöglicht werden und andererseits, aufgrund der untergeordneten Anzahl der Abstellplätze, die Eingänge ins Areal attraktiv gestaltet werden. Eine direkte Zufahrt ab der Allmendstrasse ist nicht zulässig.



Abbildung 8: Lage Abstellplätze Spindelstrasse (Quelle: Schmid Landschaftsarchitekten)



Abbildung 9: Lage Abstellplätze Haspelstrasse (Quelle: Schmid Landschaftsarchitekten)

12 Abstellplätze
oberirdisch vorgesehen

Die Anzahl der Autoabstellplätze hat sich am Bedarf gemäss den Vorschriften des übergeordneten Gestaltungsplans Manegg (Art. 22) zu orientieren. Der aktuelle Projektstand weist 12 oberirdische Abstellplätze auf. Alle übrigen Autoabstellplätze sind in der Tiefgarage vorgesehen. Seitens der Bauherrschaft werden ca. 300 Abstellplätze angestrebt. Eine detaillierte Aufschlüsselung der Parkplätze befindet sich im Anhang 3.

3.10 Art. 13 Fuss- und Veloverkehr

¹ Die Hauptzugänge müssen für den Fuss- und Veloverkehr der Bewohnenden und Besucher sowie Mitarbeitenden und Kunden der Betriebe im Gestaltungsplanperimeter gut zugänglich sein.

Durchlässigkeit sicherstellen

Entsprechend dem übergeordneten Gestaltungsplan (Art. 21) ist das Gebiet für den Fuss- und Veloverkehr für die Bewohnenden und die Mitarbeitenden im Gestaltungsplanperimeter durchlässig zu gestalten (siehe auch Art. 6, Abs. 1).

² Die Anzahl der ungedeckten oberirdischen Veloabstellplätze ausserhalb der Hauptbauten darf 25% der Gesamtmenge der zu erstellenden Veloabstellplätze nicht überschreiten. 534 oberirdische Veloabstellplätze

Gemäss der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich werden 802 Veloabstellplätze im Gestaltungsplanperimeter realisiert. Von diesen Veloabstellplätzen werden 268 Abstellplätze in der Tiefgarage sowie 534 Abstellplätze oberirdisch geplant. Von den oberirdischen Abstellplätzen sind 190 Abstellplätze für Anwohnerinnen und Anwohner in Veloräumen innerhalb der Bauten vorgesehen, 186 Abstellplätze gedeckt im Aussenraum sowie 158 Abstellplätze ungedeckt im Aussenraum.

Veloabstellplätze für Besuchende

Von den 158 ungedeckten Veloabstellplätzen im Aussenraum sind 87 Veloabstellplätze für Besuchende vorgesehen. Die ungedeckten oberirdischen Veloabstellplätze machen aktuell einen Anteil von 20% an der Gesamtmenge der Veloabstellplätze aus. Eine detaillierte Aufschlüsselung der Abstellplätze befindet sich im Anhang 3.

Umgebung

3.11 Art. 14 Freiraumgestaltung

¹ Die Gestaltung der Freiräume hat nach einem einheitlichen, übergeordneten Gestaltungskonzept zu erfolgen, das den Zusammenhang und die Gliederung des Areals sicherstellt. Das Konzept für die Freiraumgestaltung des Areals - einschliesslich einer allfälligen Etappierung - muss vor der ersten Baueingabe mit der Stadt Zürich abgestimmt und von Grün Stadt Zürich genehmigt werden.

Abstimmung Konzept mit der Stadt Zürich

Die im übergeordneten Gestaltungsplan festgehaltenen Prinzipien sind im vorliegenden Gestaltungsplan weiterentwickelt und konkretisiert worden. Um die Qualität der Freiräume zu sichern, ist das Konzept der Freiraumgestaltung des Areals mit der Stadt Zürich abzustimmen und von Grün Stadt Zürich genehmigen zu lassen. Die Freiräume sind bei einer Etappierung so zu etappieren, dass jede Etappe für sich eigenständig gut funktioniert und auf die Bebauung abgestimmt ist.

Orientierung an Vegetation Sihlufer

Das Planungsgebiet ist entsprechend dem übergeordneten Gestaltungsplan (Art.21) durchlässig zu gestalten und über definierte Anschlusspunkte an übergeordnete Fuss- und Veloverbindungen anzubinden. Die Bepflanzung und Oberflächengestaltung hat sich an der natürlichen benachbarten Vegetation des Sihlufers (aumentypische Gehölze, Wiesen- und Kiesflächen) zu orientieren (Art. 14).

Baumplatz als zentraler Ort

Das Manegg Mitte Areal befindet sich auf der unteren Stadtebene, einer der Sihl zugehörigen Schotterterrasse. Die am Spindelweg angeordnete Freihaltezone greift die Gestaltung und Ufervegetation der benachbarten Sihl auf und wird in dem den Gebäuden vorliegenden Freiraum an die Bebauung

	<p>herangetragen – die vorderen Wohngebäude liegen wie Schiffe im Grünraum. Im Übergang ins Areal und zum strassenbegleitenden Gebäude erhält die Gestaltung und Vegetation einen strengeren, geometrischen Rahmen. Als zentraler Ort der Überbauung und Vermittler der beiden Bauträger fungiert ein grosszügiger zentraler Platz, welcher mit Bäumen gestaltet wird.</p>
Uferbereich	<p>Standortgerechte Ufergehölze sowie eine gross- und kleinstrauchreiche Hügeltopographie prägen die Freihaltezone entlang dem Spuhlenweg. Die Wiesenflächen reichen teilweise bis an die Fassaden und schaffen durch Pflanzung und Topographie den Übergang von siedlungsöffentlicher zu privater Nutzung sowie die Verzahnung zum Sihlraum. Aufenthalts- und Spielflächen laden zum Verweilen, Spielen und Erholen ein. Kiesflächen bieten Bewohnern zusätzliche Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten in der freien Wiesenlandschaft. Gehölzpflanzungen, aus vorwiegend heimischen, standortgerechten Pflanzen der Weich- und Hartholzaue, sind in Kleingruppen und Solitärstellung angedacht.</p>
Spielbereiche	<p>Bei den Spielbereichen sind die verschiedenen Altersgruppen sowie die verschiedenen Spielarten (Bewegungs-, Beziehungs- und Gestaltungsspiele) zu berücksichtigen um alle Bedürfnisse abzudecken.</p>
Ökologischer Ausgleich	<p>Im Rahmen des ökologischen Ausgleichs und zur Reduzierung des urbanen Wärmeinseleffektes werden versiegelte Flächen minimiert und das Areal von Grünflächen durchzogen. Aufenthaltsflächen werden zum grössten Teil mit durchlässigen Belägen erstellt und Fahrspuren als begrünbare Kiesflächen ausgebildet. Grosszügige Wiesenflächen mit lockerer Baumpflanzung, ein baumbestander Siedlungsplatz, linearer Grünzug und begrünte Vorgärten, Innenhöfe und Strassenräume tragen durch Entsiegelung, erhöhter Verdunstung und Beschattung zu einem positiven Umfeld und Stadtklima bei.</p>
	<p>² Für Baumstandorte ist genügend Wurzelraum zu belassen. Auf unterbauten Flächen muss eine ausreichend hohe Aufbaustärke zum Pflanzen von Bäumen beibehalten werden. Für grosskronige Solitärbäume im Bereich des Siedlungsplatzes muss eine Überdeckung von im Mittel mindestens 1.3 m Gesamtaufbauhöhe eingehalten werden. Für alle weiteren Solitärbäume auf unterbauten Flächen im Gestaltungsplanperimeter ist eine Überdeckung zwischen 1.0 m und 1.3 m Gesamtaufbauhöhe einzuhalten.</p>
Überdeckung Solitärbäume	<p>Über der Tiefgarage werden die notwendigen Überdeckungen für Solitärbäume von gesamthaft 1.00m – 1.30m über Geländemodellierungen erreicht. Im Bereich der linearen Grünzone zwischen Gebäude B und C1 wird der Wurzelraum über eine kammförmige Hügellandschaft geschaffen. Generell sollte sichergestellt sein, dass unterirdisch nicht so gebaut wird, dass es sich oberirdisch abzeichnet.</p>
Tiefgarage und Entwässerung	<p>Im Bereich des zentralen Platzes sind die Standorte der Baumpflanzungen mit dem Tiefgaragenlayout und Entwässerungskonzept abgestimmt. Die Si-</p>

ckeröffnungen der Tiefgarage liegen unter den Baumgruben. Die notwendige Substrattiefe für Solitäräume kann somit ohne Anhögelung erreicht werden und Oberflächenwasser kann diesen zugeführt werden.

³ Die Gestaltung der zur Sihl gewandten privat genutzten Vorbereiche der Erdgeschosse der Baufelder A und B hat nach einer einheitlichen Gliederung und Gestaltung zu erfolgen. Die Freihaltezone sowie der angrenzende Bereich bis zu den privat genutzten Aussenbereichen der Baufelder A und B ist als zusammenhängender Freiraum zu gestalten.

Einheitliche Gliederung und Gestaltung der Sitzbereiche

Den Erdgeschosswohnungen der Gebäude A und B sind sihlseitig private Sitzbereiche zugeordnet. Formensprachlich wird die Gebäudeform aufgenommen um im abwechselnden Rhythmus Kies /Sitz - und Pflanzflächen anzuordnen. Den überdachten Loggien sind Kiesplätze vorgelagert. Breite Pflanzflächen dienen als seitliche Begrenzung und Abstandsfläche. Rankgerüste für Kletterpflanzen liefern zusätzlichen Sichtschutz. Geländemodellierungen in den Wiesenflächen werden als ‚weiche‘ Abgrenzung zwischen halböffentlichen und privaten Bereichen genutzt. Zur Einbindung der privaten Aussenräume in den angrenzenden Sihlraum sind für die Bepflanzung Pflanzenarten zu wählen, die sich am Vegetationsbereich Weich- und Hartholzau orientieren. Der Bereich der Freihaltezone sowie der Bereich bis zu den privaten Aussenräumen ist als zusammenhängender Freiraum zu gestalten.

3.12 Art. 15 Siedlungsplatz

Der im Plan bezeichnete Siedlungsplatz, muss eine Grösse und räumliche Ausdehnung von mindestens 750 m² aufweisen. Er ist mit Bäumen zu gestalten.

Baumplatz als zentraler Ort

Ein grosszügiger mit Bäumen gestalteter Platz bildet den zentralen Ort der Überbauung und bietet Raum für Siedlungsfeste, Aufenthalt, Spiel- und Erholung. Der Platz ist unterteilt in offene Bereiche und leicht abgesenkte Baumfelder, die als notwendige Versickerungs- und Retentionsflächen fungieren. Die Baumfelder kommen über Durchstossungen in der Tiefgarage zu liegen, so dass Baumpflanzungen hier ebenerdig erfolgen können, den Platz locker überstellen und notwendigen Schatten in Sommer bieten. Der Platz liegt dem Gemeinschaftsraum vorgelagert und wird durch diesen zusätzlich bespielt. Im nördlichen Bereich ist diesem eine lineare Grünzone angelagert, diese verknüpft die strassenbegleitenden Gebäude mit der restlichen Überbauung und liefert wichtigen wohnungsnahen Grün-, Spiel- und Freiraum und notwendige Versickerungs- und Retentionsflächen. Eine kammförmige Hügellandschaft gliedert und fasst den Freiraum und liefert die notwendige Substratüberdeckung für Baumpflanzungen. Im Bereich der wohnungsnahen Grünflächen vermitteln sickerfähige Kies- und Schotterrasenflächen wei-

che Übergänge zu locker mit Bäumen und Sträucher überstellten Wiesenbereichen. Die leicht gewellte Topographie verleiht der Siedlungslandschaft eine angenehme Weichheit und ist nötig, um über der Tiefgarage das Vegetationsbild möglich zu machen.

3.13 Art. 16 Freiflächenziffer, Freihaltezone, Vorgärten

¹ Zwischen den heutigen sowie den zukünftigen Parzellen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dürfen jeweils 20% der zu erstellenden Freiflächen, welche der Freiflächenziffer angerechnet werden, transferiert werden. Die Übertragung der Freifläche muss sich im Rahmen von Art. 15 Abs. 3 des Gestaltungsplans Manegg bewegen.

30% Freiflächenziffer

Gemäss dem übergeordneten Gestaltungsplan Manegg (Art. 15) beträgt die Freiflächenziffer für die Teilgebiete H und I grundsätzlich 20%. Die Freiflächenziffer erhöht sich auf 30 %, wenn der Wohnanteil 30% oder mehr beträgt.

Massgebliche Grundfläche

Bezugsgrösse für die Berechnung der FFZ ist die Parzellenfläche. 20% der zu erstellenden Freiflächen, welche der Freiflächenziffer angerechnet werden, dürfen zwischen den Parzellen transferiert werden (und sich die Übertragung der Freifläche im Rahmen von Art. 15 Abs. 3 des Gestaltungsplans Manegg bewegt). Der Bereich der Freihaltezone ist dabei nicht anrechenbar. Die Parzellenfläche abzüglich der nicht anrechenbaren Flächen stellt die massgebliche Grundfläche für die Berechnung der FFZ dar. Von dieser Fläche sind 30% Freifläche. Im untenstehenden Plan ist in grüner Farbe die massgebliche Grundfläche für die Berechnung der FFZ dargestellt.



Abbildung 10: massgebliche Grundfläche Freiflächenziffer (Quelle: neff neumann architekten)

Berechnung Freiflächenziffer

Gesamthaft sind 5'235 m² Freifläche bei einer massgeblichen Grundfläche von 14'740 m² ausgewiesen, was einem Anteil von 36% Freiflächen entspricht. Mit der Berechnung wird der schematische Nachweis erbracht, dass die vorgeschriebenen Freiflächenziffern für das Areal eingehalten werden kann. Ein genauer Nachweis erfolgt in den Baubewilligungsverfahren, bei denen die Anordnung der Frei- bzw. Erschliessungs- und Abstellflächen genau festgelegt wird.

² Innerhalb der Freihaltezone ist eine geringfügige Geländemodellierung zulässig. Diese darf auch der Versickerung dienen.

Innerhalb der Freihaltezone ist es möglich Geländemodellierungen vorzunehmen. Diese dient u.a. auch der Versickerung.

³ Mindestens zwei Drittel der Strassen- bzw. Weganstosslängen der Vorgärten sind zu begrünen. 30% der zu begrünenden Strassen- bzw. Weganstosslängen der Vorgärten dürfen in anderen Strassen- bzw. Weganstossbereiche, innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, transferiert werden, solange die erforderliche Gesamtbilanz eingehalten ist.

Begrünung Spindel-und
Haspelstrasse

Gemäss ständiger Praxis darf das Vorgartengebiet zur Erreichung eines gestalterisch genügenden Erscheinungsbildes (§ 238 PBG) in der Regel zu nicht mehr als einem Drittel der Strassen- bzw. Weganstosslänge für Hauszugang, Garagenzufahrten, Parkplätze, Containerabstellplatz usw. befestigt werden. Bezugsgrösse für die Berechnung der «Vorgarten-Regel» ist in der Regel die jeweilige Strassenanstosslänge. Eine Ausnahme dieser Regel besteht, indem als Bezugsgrösse die auf Abbildung 10 bezeichnete Abwicklung das gesamte Areal betrachtet und ein Transfer von 30% der Strassen- bzw. Weganstosslängen möglich ist. Im Bereich der Haspel- und Spindelstrasse ist aufgrund von Anlieferungs- und Erschliessungsflächen sowie Entsorgungsflächen eine Begrünung von 2/3 der Strassenanstosslänge der Vorgärten nur schwierig möglich.



Abbildung 11: Vorgärten im Gestaltungsplangebiet (Quelle: Schmid Landschaftsarchitekten)

3.14 Art. 17 Entwässerung

¹ Vor der ersten Baueingabe für ein Bauvorhaben im Geltungsbereich ist „Entsorgung + Recycling Zürich“ (ERZ) ein Bericht zum Entwässerungskonzept für den gesamten Gestaltungsplanperimeter vorzulegen. Vor der ersten Baueingabe muss das Entwässerungskonzept von ERZ geprüft und genehmigt werden.

² Meteorwasser von Platz- und begehbaren Dachflächen ist nach Möglichkeit oberirdisch über eine Humusschicht zu entwässern. Meteorwasser von nicht begehbaren Dachflächen kann unterirdisch versickert werden. Soweit es aus Abwasserqualitätsgründen nicht anders möglich ist, kann Meteorwasser nach möglichst umfangreicher Retention in die Kanalisation abgeleitet werden.

Versickerungsflächen

Das im Planungsgebiet anfallende Meteorwasser ist möglichst auf dem Gelände zurückzuhalten und zu versickern. Die verschiedenen Grünflächen im Bereich zentraler Platz, linearer Grünzone, sihlbegleitender Freiraum, sowie Strassengrün und Gebäudevorzonen dienen als Versickerungsflächen. Vertiefte Pflanzbereiche bieten des Weiteren Retentionsflächen und anfallendes Meteorwasser wird diesen über Geländeneigung, sowie offenen und geschlossenen Rinnen zugeführt. In der Freihaltezone ist gemäss Absprache mit dem ARE eine geringfügige Geländemodellierung zur Versickerungsnutzung ebenfalls zulässig.

Sickerkörper	Gebäudedurchstossungen (Ausparungen) in Tiefgaragenperimeter sind mit Kies gefüllt und agieren als Sickerkörper für die Einleitung des TG-Deckenwassers ins Grundwasser.
Begrünung Flachdächer	Entsprechend Art. 13 der übergeordneten Gestaltungsplanes Manegg sind sämtliche Flachdächer nach Möglichkeit extensiv zu begrünen. Diese dienen der Reinigung und Retention des Meteorwassers, welches dann innerhalb der Baulinie über unterirdische Sickerstränge versickert wird.

Weiteres

3.15 Art. 18 Störfallvorsorge

¹ Für Bauten in den Baufeldern C1 und C2 gilt:

a Fassaden gegen die Allmendstrasse müssen einen genügenden Widerstand gegen eine kurzzeitige Hitzestrahlungseinwirkung aufweisen;

b Der Zufluss von unfallbedingt freigesetztem Brennstoff ab der Allmendstrasse ist zu verhindern;

c es sind Fluchtwege auf die zur Allmendstrasse abgewandten Längsseite der Baufelder sicherzustellen.

² Die Bauvorhaben im Geltungsbereich sind anlässlich des Baubewilligungsverfahrens durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Sektion Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge genehmigen zu lassen.

Allmendstrasse unterliegt
Störfallvorsorge

Die Allmendstrasse ist Teil einer Hauptstrasse gemäss der Durchgangsstrassenverordnung des Bundes (SR 741.272, Anhang 2) und unterliegt somit der Störfallvorsorge.

Fassaden

Die Fassaden zur Allmendstrasse müssen mindestens in der ersten halben Stunde einen ausreichenden Schutz gegen Hitzestrahlung aufweisen. Mit der aktuellen Fassadenplanung (aber auch bei Mauerwerk mit Aussenwärmedämmung) ist dies gewährleistet. Kritisch sind primär Holzfassaden. Es sind keine speziellen Sicherheitsgläser notwendig. Dies gewährleistet, dass eine Selbstrettung der Bewohner möglich ist.

Versickerungsmulden

Mit der Erneuerung der Allmendstrasse werden Versickerungsmulden zwischen den Alleebäumen angelegt. Durch diese wird bereits ein ausreichender Schutz vor Zufluss von Brennstoff gegeben. Weitere, begrünte Versickerungsmulden sind zwischen dem Trottoir und den Gebäuden geplant. Auf eine durchgehend asphaltierte Fläche vor den Gebäuden sollte hingegen verzichtet werden.

Fluchtwege

Bei den beiden Bauten der Baufelder C1 und C2 sind Fluchtwege auf die zur Strassenseite abgewandten Längsseite der Baufelder sicherzustellen.

3.16 Art. 19 Energie Neu- und Umbauten

¹ Neubauten müssen die Anforderung an den winterlichen Wärmeschutz der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion gemäss Ausgabe 2009 um mindestens 20% unterschreiten oder dem Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie) für Raumwärme und Warmwasser des Minergie-Standard entsprechen.

² Umbauten müssen mindestens den Energiekennwerten des Standards Minergie, Minergie Bauten vor 2000, entsprechen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

³ Der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser wird mit Abwärme oder Energie aus erneuerbaren Ressourcen oder Abfall gedeckt. Zur Spitzenlastdeckung und als Redundanz zur Energiebereitstellung mit erneuerbaren Energien darf fossile Energie eingesetzt werden.

Im übergeordneten Gestaltungsplan Manegg sind die Mindestanforderungen an die Energiestandards in Art. 27 geregelt.

Energiekennwert Standard
Minergie

Für Neubauten gilt unverändert die Erfüllung des Energiekennwertes des Standards Minergie Neubauten. Umbauten müssen den Energiekennwert des Standards Minergie Bauten vor 2000 entsprechen. Der Energiekennwert entspricht dem heutigen gewichteten Energiebedarf (Endenergie) für Raumwärme und Warmwasser des Standards Minergie ab 2017. Der Standard Minergie Bauten vor 2000 entspricht dem Minergie-Standard Erneuerungen ab 2017. Die Auflage der Erfüllung der energetischen Kennwerte ist weder verbunden mit der Erfüllung weiterer Kennzahlen und Auflagen der Standards Minergie noch mit einer Zertifizierung der Standards Minergie.

Erneuerbare Energieversorgung

Zur Erfüllung der Energiekennwerte ist eine weitgehend erneuerbare Energieversorgung für Raumwärme und Warmwasser nötig, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Insbesondere die Möglichkeit der regenerativen Energieversorgung hat sich gegenüber dem Entstehungszeitpunkt des übergeordneten Gestaltungsplans massgeblich verändert, da die Nutzung der einzigen wirtschaftlich sinnvollen regenerativen Energiequelle – die Grundwasserwärme – durch eine einseitige Konzessionsvergabe an die benachbarte Eigentümerin nicht mehr möglich ist.

Nicht realisierbare regenerative
Versorgungsvarianten

Die Nutzung von Pellet- oder Holzschnitzel-Heisanlagen ist im Projekt wirtschaftlich nicht umsetzbar, da durch die Höhenkorrektur des Grundwasserspiegels im Projektverlauf bereits auf ein Untergeschoss verzichtet werden musste und die notwendigen Flächen für Pellet- oder Holzschnitzellagerung nicht zur Verfügung stehen. Gleichzeitig sind Pellet- und Holzschnitzelheizungen wegen der Feinstaubbelastung bedenklich. Der Einsatz von Erdwärmesonden ist auf dem Areal nicht möglich.

Arealübergreifendes Energie-Contracting	Aus diesen Gründen wird im Projekt eine Contracting-Lösung im Energieverbund mit GreenCity angestrebt, welche als Energiequelle Grundwasserwärme, Erdwärme und Abwärme aus den Gebäuden nutzt. Gemäss Contracting-Vorvertrag ist eine Deckung des Energiebedarfs für Wärme / Kälte durch 80% erneuerbarer Energie gewährleistet. Diese Lösung ist auf eine Spitzenlastabdeckung von mind. 20% durch fossile Energie angewiesen.
Einsatz von Photovoltaik Einsatz von Photovoltaik	Der Einsatz von Photovoltaik wird auf die technische Machbarkeit und die wirtschaftliche Tragbarkeit in der Projektierung überprüft. Die Eigenproduktion von elektrischem Strom wird in der Energiebilanz berücksichtigt.

Stromversorgung / Trafostation

Stromversorgung / Trafostation	Für die künftige Versorgung des Areals wird eine Transformatorenstation (Trafostation) benötigt. Die bestehende Trafostation Spindelstrasse kann von ewz beibehalten werden. Wird die Trafostation durch das Bauvorhaben tangiert und muss verlegt werden, ist der genaue Standort mit ewz zu klären und festzulegen (Aussenwand, 1. UG). Der genaue Kostenteiler ist zwischen der Bauherrschaft und ewz zu definieren. Das Versorgungs- und Messkonzept ist zusammen mit ewz zu erarbeiten.
--------------------------------	--

3.17 Art. 20 Lärmimmissionsschutz

¹ Jeder lärmempfindliche Wohnraum muss über ein Lüftungsfenster, bei welchem die massgebenden Immissionsgrenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III eingehalten sind, verfügen.

² Im Baubereich C2 und in den Eckbereichen des Baubereichs C1 darf bei maximal einem Drittel aller Wohnungen je maximal ein Drittel der Wohnräume am Lüftungsfenster die Immissionsgrenzwerte überschreiten, sofern die Wohnung über ruhige Räume (mind. ein Raum mit max. IGW ES II) und einen ruhigen Aussenraum (max. 60 dB Tag) verfügt.

³ Wohnungen im Baufeld B dürfen erst nach Fertigstellung des Rohbaus im Baufeld C1 bezogen werden, sofern sie nicht die Anforderungen an den Lärmschutz gemäss Abs. 1 erfüllen.

Ausnahmebewilligung notwendig	An mehreren Fassaden des Richtprojektes liegen Überschreitungen der IGW vor. Gemäss der aktuell geänderten Rechtsprechung muss deshalb im Rahmen eines Baugesuches ein Antrag auf Ausnahmebewilligung gestellt werden, auch wenn jeder lärmempfindliche Raum über ein sogenanntes „Lüftungsfenster“ mit IGW-Einhaltung verfügt.
----------------------------------	---

Beurteilung FALS	Die kantonale Fachstelle Lärmschutz FALS beurteilt Projekte weiterhin danach, ob sie lärmtechnisch optimiert sind und alle möglichen Massnahmen ausgeschöpft wurden. Ein vorhandenes Lüftungsfenster bei einer Grundriss-
------------------	---

disposition mit mehrheitlich von der Lärmquelle abgewandtem Individualräumen wird als Ausnahmegrund betrachtet. Siehe dazu folgenden Auszug aus dem Text der Internetseite der Baudirektion des Kantons Zürich zum Thema Bauen im Lärm: *„Dem Urteil und der Medienmitteilung des Bundesgerichts kann entnommen werden, dass die Grenzwerte gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) an allen Fenstern lärmempfindlicher Räume einzuhalten sind, und die erwähnte und im Kanton ZH gut eingeführte Lüftungsfensterpraxis so nicht mehr angewendet werden darf. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt neu weiterhin in Anlehnung an die bisherige Praxis, mit dem Unterschied, dass Lüftungsfenster keine ausreichenden Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) mehr sind. Lüftungsfenster sind aber Teil der Optimierung gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV und führen dazu, dass eher eine Ausnahme für einen lärmempfindlichen Raum erteilt werden kann. Ein lärmoptimiertes Bauvorhaben kann auch weiterhin bewilligt werden - allerdings zwingend mit einer Ausnahmegewilligung auf Basis der vorangehenden Güterabwägung zum überwiegenden Interesse....“*

Neubau bewilligungsfähig	Das Richtprojekt für den Neubau an der Allmendstrasse wurde mit der Fachstelle Lärmschutz angeschaut und mit den vorgesehenen Lüftungsfenstern und der Grundrissdisposition als sehr gut gelöst und bewilligungsfähig eingestuft. Voraussetzung ist, dass jeder lärmempfindliche Raum über ein Lüftungsfenster mit IGW-Einhaltung verfügt.
Überschreitungen	Im Hinblick auf die hohe Lärmbelastung, welche auch die seitlichen Fassaden nahe der Allmendstrasse betrifft, wurde ergänzend festgehalten, dass im Baubereich C2 und in den Eckbereichen des Baubereichs C1 bei maximal einem Drittel aller Wohnungen je maximal ein Drittel der Wohnräume am Lüftungsfenster die Immissionsgrenzwerte überschreiten darf, sofern die Wohnung über ruhige Räume (max. IGW ES II) und einen ruhigen Aussenraum (max. 60 dB Tag) verfügt.
Etapppierung	Das Baufeld C1 dient als Lärmriegel für das Baufeld B. Um die Wirkung des Baufeldes C1 als Lärmriegel für das Baufeld B sicherzustellen, ist die vorgeschriebene Etappierung notwendig, d.h. die Wohnungen im Baufeld B dürfen erst nach Fertigstellung des Rohbaus im Baufeld C1 bezogen werden, sofern sie nicht gemäss Art. 20 Abs. 1 die Anforderungen an den Lärmschutz erfüllen.

3.18 Art. 21 Abfallsammelstellen

¹ Im Bereich der Haspel- und Spindelstrasse sind Unterflurabfallsammelstellen einzurichten.

² Die Anlagen für Unterflurabfallsammelstellen dürfen im Strassenabstandsbereich angeordnet werden.

Abfallsammelstellen an Spindel- und Haspelstrasse

Die Abfallsammelstellen der Überbauung sind an der Spindel- und Haspelstrasse verortet. Hier befinden sich Unterflurcontainer. Für die Mengenkalkulation wurden 4x UFC für die Wohneinheiten sowie 1x UFC für Kleingewerbe und GDZ Druckerei eingerechnet. Aufgrund der Frequentierung (TG Ausfahrt und Fussgängerströme) werden 3x UFC an der Spindelstrasse und 2x an der Haspelstrasse platziert.

Haspelstrasse

Die Aufstellfläche Haspelstrasse ist auf dem Privatgrund situiert und mit der Stellfläche Anlieferung und Umzugsfahrzeuge kombiniert. Falls diese zum Zeitpunkt Leerung besetzt sein sollte, besteht ein Alternativstandort zur Leerung parallel zum Gebäude B.

Spindelstrasse

An der Spindelstrasse ist der Leerungsstandort mit den Anlieferstellplätzen Areal und GDZ aufgrund logistischer Aspekte entflochten. Die Leerung erfolgt hier von der Strasse, mit der Aufstellfläche halb Trottoir/ Strasse.



Abbildung 12: Unterflurcontainer Spindelstrasse (Quelle: Schmid Landschaftsarchitekten)

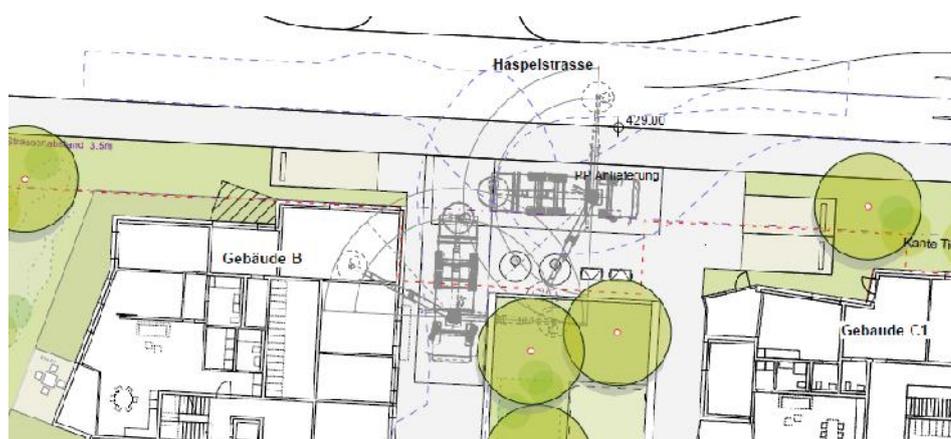


Abbildung 13: Unterflurcontainer Haspelstrasse (Quelle: Schmid Landschaftsarchitekten)

4 Weitere Nachweise

Freiraumversorgung

Berechnung Freiraumversorgung

Im Erläuterungsbericht des übergeordneten Gestaltungsplanes Manegg wird seitens Grün Stadt Zürich ein Richtwert für die Freiraumversorgung der Anwohner und Beschäftigte auf der Parzelle empfohlen (8 m² je Anwohner, 5 m² je Beschäftigte). Anrechenbar sind hier multifunktionale zusammenhängende Freiräume. Durch die unterschiedlichen Nutzungszeiten kann der Bedarf beider Nutzungsgruppen auf denselben Flächen abgedeckt werden. In der Praxis wird nur der höhere Wert kalkuliert. Diese Zahl kann sich von der Freiflächenziffer unterscheiden.

Kennzahlen Gebiet Manegg Mitte:

- Anzahl Anwohner (260 WE): ca. 520 (entspricht Fläche von 4'160 m²)
- Anzahl Beschäftigte: ca. 270 (entspricht Fläche von 1'350 m²)

- Freiraumangebot ausreichend

Die massgebende Fläche beträgt somit 4'160 m² zusammenhängender Freiraum. Mit dem vorliegenden Projekt kann ein Freiraumangebot von 6'445 m² inkl. Freihaltezone erreicht werden.

Altlasten

Belasteter Standort

Die Altlastensituation wurde 2015 vom Büro Dr. Heinrich Jäckli AG genauer untersucht.

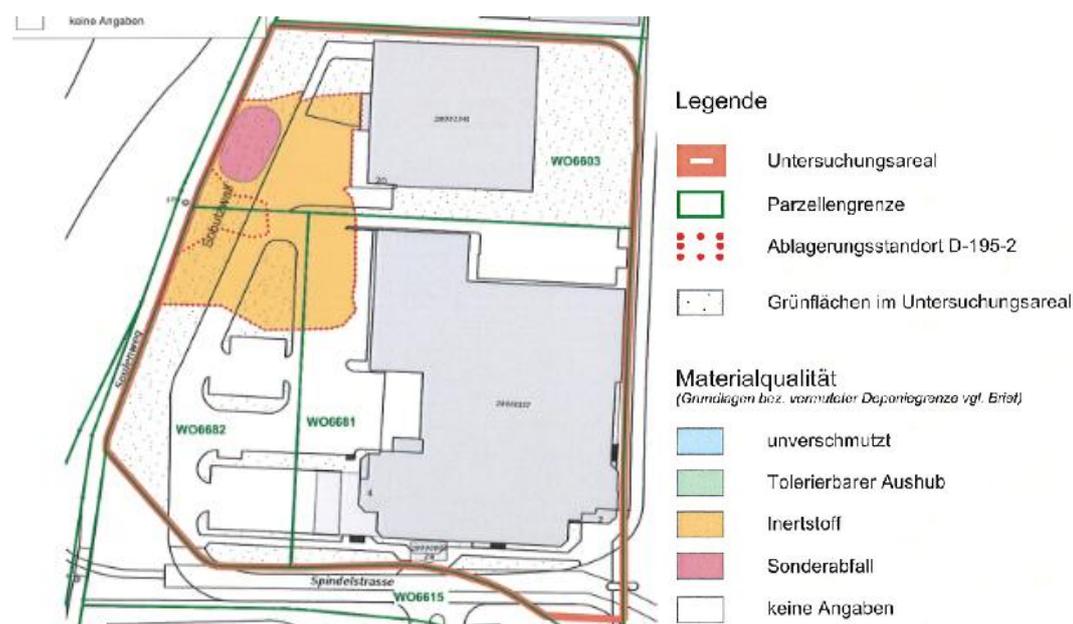


Abbildung 14: Altlastensituation, mit Lage der bekannten Belastungen (Quelle: Jäckli AG)

Der Gestaltungsplanperimeter tangiert den Standort Nr. 0261/D.0195-003, welcher im Kataster der belasteten Standorte als belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig eingetragen ist.

Mit dem Baugesuch wird der Baudirektion, zu Händen des AWEL, das von der Bauherrschaft und der Altlastenfachperson unterzeichnete Zusatzformular «Belastete Standorte/Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)» eingereicht.

5 Planungsverfahren

Der ergänzende private Gestaltungsplan Manegg Mitte wurde vom 25. November 2016 bis 02. Februar 2017 öffentlich aufgelegt (Mitwirkung). In dieser Zeit wurden keine Einwendungen eingereicht. Gleichzeitig mit dem Mitwirkungsverfahren wurden die Gestaltungsplandokumente (Plan, Vorschriften und Planungsbericht) zur Ämtervernehmlassung und zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die entsprechenden Rückmeldungen wurden in den Gestaltungsplandokumenten integriert.

Nach der Genehmigung durch die Baudirektion erfolgen die öffentliche Bekanntmachung und eine 30-tägige Rekursfrist. Nach Ablauf der ungenutzten Rekursfrist oder der Erledigung allfälliger Einsprachen wird der ergänzende Gestaltungsplan vom Stadtrat in Kraft gesetzt.

Anhang

Anhang 1: Referenzprojekt, neff neumann architekten

Anhang 2: Umgebungskonzept, Schmid Landschaftsarchitekten

Anhang 3: Berechnung Parkplätze, Veloabstellplätze

Anhang 4: Lärmgutachten

Anhang 5: Feuerwehrezufahrt

Anhang 6: Interpolation Terrainkoten

Anhang 7: Situationsplan Gestaltungsplan

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 1. November 2017

896.

Amt für Städtebau, Ergänzender privater Gestaltungsplan «Manegg Mitte» für die Teilgebiete H und I, Zürich-Wollishofen, Inkraftsetzung

IDG-Status: öffentlich

Mit Beschluss Nr. 561 vom 5. Juli 2017 hat der Stadtrat dem privaten Gestaltungsplan «Manegg Mitte» für die Teilgebiete H und I, Zürich-Wollishofen, zugestimmt. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte den privaten Gestaltungsplan «Manegg Mitte» für die Teilgebiete H und I am 21. August 2017 (Verfügung BVV 1104/17). Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 23. Oktober 2017 wurden keine Rechtsmittel eingelegt. Der private Gestaltungsplan «Manegg Mitte» kann damit in Kraft gesetzt werden.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Der vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 561 vom 5. Juli 2017 festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 21. August 2017 genehmigte private Gestaltungsplan «Manegg Mitte» für die Teilgebiete H und I, Zürich-Wollishofen, wird auf den 13. Dezember 2017 in Kraft gesetzt.
2. Dispositiv-Ziff. 1 dieses Beschlusses ist durch das Hochbaudepartement im Städtischen Amtsblatt vom 8. November 2017 und im Amtsblatt des Kantons Zürich vom 10. November 2017 zu veröffentlichen.
3. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), das Tiefbauamt, Geomatik und Vermessung, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und je durch Versand des Departementssekretariats Hochbaudepartement an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, das Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich (3 unterzeichnete STRB, jeweils unterzeichnet mit Beleg der Publikation).

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti