

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

Sitzung vom 5. März 1997

**503. Privater Gestaltungsplan Areal Fabrik am Wasser, Zürich**

Am 23. Oktober 1996 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan Areal Fabrik am Wasser, Zürich-Höngg, zu. Ein Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. Januar 1997 und des Bezirksrates Zürich vom 14. Januar 1997 sind keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Mit dem Gestaltungsplan kann den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen sowie den Anliegen bezüglich Grundwasserschutz und Denkmalschutz und der Realisierung eines grösstmöglich öffentlich zugänglichen Freiraums an der Limmat weitgehend Rechnung getragen werden.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

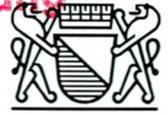
I. Der private Gestaltungsplan Areal Fabrik am Wasser, Zürich-Höngg, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 23. Oktober 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi



Hochbauamt der Stadt Zürich

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

# AREAL FABRIK AM WASSER

ZÜRICH-HÖNGG

VORSCHRIFTEN UND PLAN ZUM GESTALTUNGSPLAN

Grundeigentümerin Stadt Zürich

Zürich, .....17. JAN. 1997.....

Der Stadtbaumeister:

.....*Hans A. Rüpp*.....

Zustimmung des Gemeinderates am: 23. Okt. 1996

GRB Nr. 2352

Im Namen des Gemeinderates:

Die Präsidentin:

.....*J. Tremp*.....

Der Sekretär:

.....*B. Müller*.....

Vom Regierungsrat genehmigt am:

.....5. März 1997.....

RRB Nr. 503.....

Vor dem Regierungsrat:

Der Staatsschreiber:

.....*[Signature]*.....



in Kraft gesetzt mit StRB Nr. .... auf den .....

Stadt Zürich

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN (gemäss §§ 83 und 85 ff Planungs- und Baugesetz )

AREAL FABRIK AM WASSER

ZÜRICH-HÖNGG

## VORSCHRIFTEN

### Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan gilt für das Gebiet zwischen der Strasse "Am Wasser", der Hardeggstrasse und der Limmat, umfassend die Grundstücke Kat.-Nrn. 7241, 7242, 7243, 7244, 7245 und Teil von Kat.-Nr. 7318, im Umfang von ca. 20'300 m<sup>2</sup>.
- 2 Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan 1 : 1250 (dat. 10. April 1996) zusammen.

### Art. 2 Geltendes Recht

- 1 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.
- 2 Die Wirkung der Baulinien zur Strasse "Am Wasser" (RRB vom 29.3.1956 und 16.5.1968), sowie zur Limmat (RRB vom 16.5.1968) sind während der Geltung des Gestaltungsplans für das Gestaltungsplangebiet suspendiert.

### Art.3 Teilgebiete

Das Gestaltungsplangebiet ist in folgende Teilgebiete gegliedert:

- A Wohnüberbauung
- B Shedhallen
- C Fabrikgebäude
- D Turbinenhaus
- E Parkplatzareal
- F Freihaltebereich

### Art. 4 Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Es darf auf die Mantellinien gebaut werden.
- 2 Im Geltungsbereich dürfen unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse die kantonalrechtlichen Gebäudeabstände unterschritten werden.

## Art. 5 Äussere Abmessungen

- 1 Der Gebäudemantel wird durch die im Plan eingetragenen Mantellinien und Höhenkoten bestimmt.
- 2 Es dürfen keine Bauten über den Gebäudemantel hinausragen ausser
  - a) einzelne oberirdische Vorsprünge um höchstens 1.5 m über die Mantellinien; Erker, Balkone und dergleichen, jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Entlang der Strasse "Am Wasser" und der Hardeggstrasse ist zudem ein Vertikalabstand von wenigstens 3m einzuhalten.
  - b) Dächer oder Dachgeschosse bis max. 7 m Höhe, zurückversetzt unter einem der jeweiligen Gebäudehöhe angelegten Profilwinkel von 45 °.
  - c) Dachaufbauten, sofern sie insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind.
  - d) Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Aufbauten.
- 3 Gebäude, welche nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt (Besondere Gebäude), dürfen auch ausserhalb der Mantellinien erstellt werden. Die Grundfläche darf insgesamt 2% der Arealfläche nicht übersteigen.
- 4 Für Denkmalschutzobjekte können Abweichungen vom Gebäudemantel bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Objektes oder der hygienischen Verhältnisse liegen und keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen verletzt werden.

## Art. 6 Geschosse / Mantelhöhen / Ausnützung

- 1 In den Teilgebieten A bis D dürfen folgende Geschossezahlen, Mantelhöhen und Gesamtnutzflächen (GNF) nicht überschritten werden:

Teilgebiet	Mantelhöhe m ü.M	Vollge- schosse	Anrechenbare Untergeschosse	Anrechenbare Dachgeschosse	Gesamtnutzfläche (GNF)
A Wohnüberbauung	411.00	3	1	1	7'000 m <sup>2</sup>
B Shedhalle	411.00	3	1	1	5'300 m <sup>2</sup>
C Fabrikgebäude	420.00	5	1	1	7'000 m <sup>2</sup>
D Turbinenhaus	411.00	3	1	1	700 m <sup>2</sup>

- 2 Zur Gesamtnutzfläche zählen alle Vollgeschosse (inkl. Aussenwände) sowie im Dach und den Untergeschossen die Flächen jener Räume, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräumen.
- 3 Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen. In den Teilgebieten darf die GNF zu Lasten anderer Gebiete um max. 10% überschritten werden.

### **Art. 7** *Nutzweise*

- 1 Das Gestaltungsplangebiet liegt in der engeren Grundwasser-Schutzzone der Grundwasserfassung der Wasserversorgung Zürich. Die angegebenen Nutzungen sind nur soweit zulässig, als sie mit den Anforderungen des Schutzzonenreglements übereinstimmen.
- 2 Im Teilgebiet A ist ein Wohnanteil von 60%, in den Teilgebieten B, C und D von 0 % einzuhalten. in diesen Teilgebieten sind folgende Nutzungen zulässig:
  - a) Wohnen
  - b) Büro und Dienstleistungsnutzungen
  - c) mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.
  - d) öffentliche Nutzungen wie Schule, Ausstellungslokal etc.
  - e) Besondere Gebäude im Umfang von max. 2% der zugehörigen Arealfläche.
- 3 Das "Parkplatzareal" E umfasst die Erschliessung und Parkierung für das Hauptgebäude. Es sind oberirdische offene Autoabstellplätze sowie "besondere Gebäude" im Umfang von max. 20% der Teilfläche E zulässig.
- 4 Der "Freihaltebereich" F umfasst den erweiterten Flussuferbereich. Es sind allgemeine Erholungsnutzungen sowie in den im Plan bezeichneten Gebieten Familiengärten und Sportanlagen und die zur Ausstattung erforderlichen Bauten zugelassen.

### **Art. 8** *Empfindlichkeitsstufe*

Im Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

An der Nordfassade der Baubereiche A und C dürfen keine zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher Wohnräume angebracht werden. Im strassennahen nördlichen Teil der Ostfassade sind Lüftungsfenster soweit möglich zu vermeiden.

### **Art. 9** *Erschliessung und Parkierung*

- 1 Die Verkehrserschliessung erfolgt über die Hardeggstrasse und den im Plan eingezeichneten Bereich der Strasse "Am Wasser".
- 2 Die Zahl der Autoabstellplätze hat dem Pflichtbedarf gemäss der bei Einreichung eines Baugesuches gültigen Parkplatzverordnung zu entsprechen. Im Gestaltungsplangebiet sind jedoch maximal 130 Parkplätze zugelassen. Davon ist ein angemessener Teil als Besucherparkplätze auszuscheiden. Die Parkplätze im Areal E dürfen oberirdisch, überdeckt oder unüberdeckt angelegt werden.
- 4 Es sind an geeigneten Stellen genügend Abstellplätze für Velos und Mofas bereitzustellen.

**Art. 10 Gestaltung**

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 2 Alle Bauten müssen zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

**Art. 11 ökologischer Ausgleich**

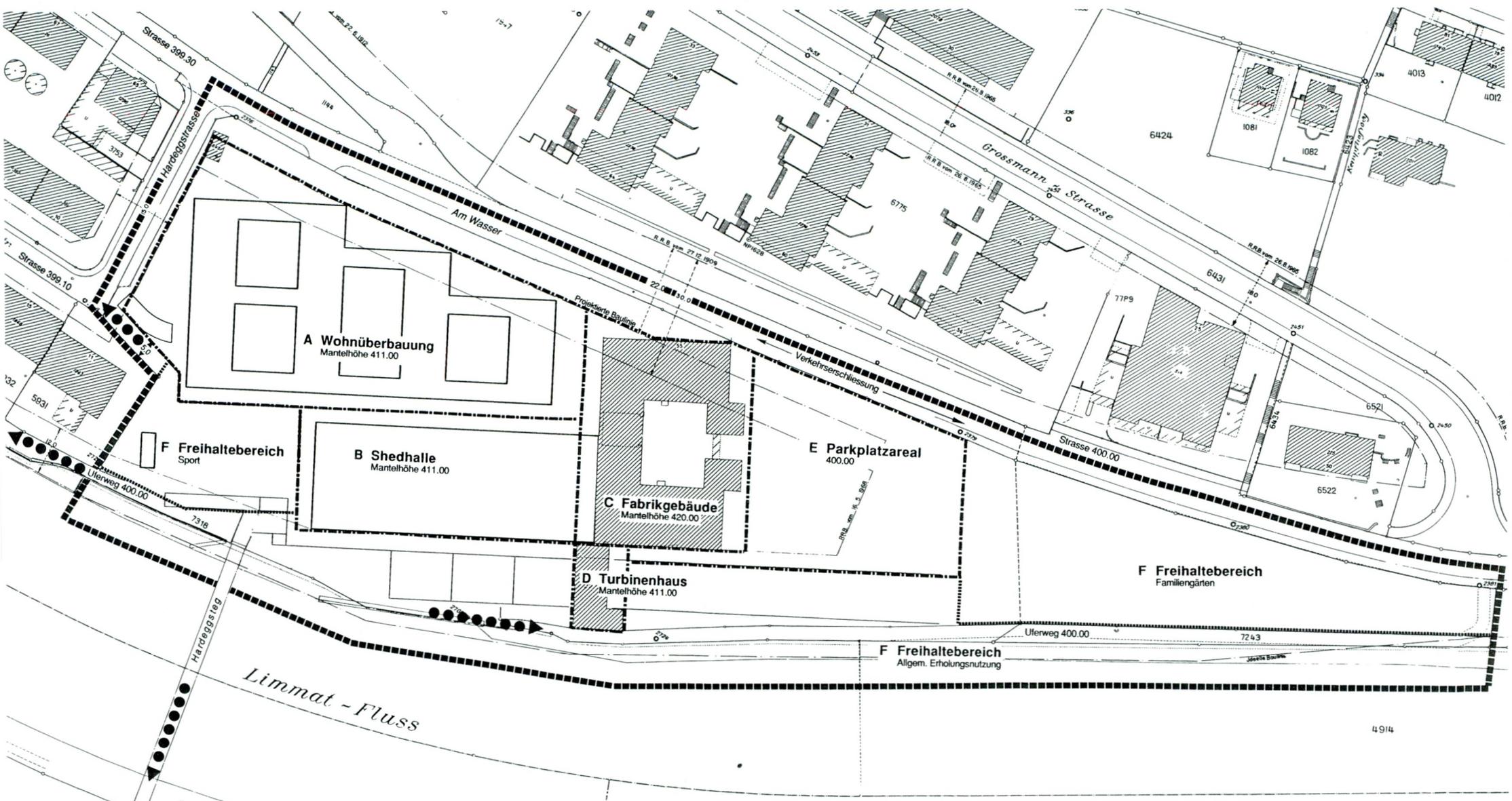
- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.
- 2 Insbesondere sind je nach Nutzung, den örtlichen Verhältnissen und der Art der Bauten und Anlagen
  - in ausreichender Anzahl Bäume und Hecken zu pflanzen und zu erhalten,
  - nicht begehbare Flachdächer extensiv zu begrünen oder so herzurichten, dass eine Spontanbegrünung ermöglicht wird,
  - Grünflächen als artenreiche Wiesen- und Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten,
  - Lebensräume (wie extensiv genutzte und roh belassene Umgebungsflächen, chaussierte Plätze und Wege) für die bedrohten oder bedrängten Arten der Ruderalflora zu schaffen und zu erhalten.
- 3 Der Heizenergiebedarf der Neubauten darf die um 10% reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschrift der Baudirektion nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Denkmalschutzobjekten und zugehörige Neubauteile

**Art. 12 Entsorgung**

Für die Bewirtschaftung arealinterner Abfälle und Wertstoffe sind geeignete Flächen und Einrichtungen bereitzustellen.

**Art. 13 Inkrafttreten**

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



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
**AREAL FABRIK AM WASSER, ZÜRICH-HÖNGG**

HOCHBAUAMT DER STADT ZÜRICH    10. April 1996 Tri    Plan 1:1250



- Legende:**
- Geltungsbereich
  - Mantellinie
  - Freihaltebereich
  - Verkehrerschliessung
  - Fussweg-Verbindung