Baudirektion
Kanton Zürich

ARV/ 304 /1999

VERFÜGUNG

vom 15. März 1999

Zürich. **Privater Gestaltungsplan Freilagerstrasse**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 4. November 1998 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan Freilagerstrasse zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. Februar 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. Februar 1999 ersucht der Vorsteher des Hochbaudepartementes um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan dient der Realisierung einer Wohnüberbauung auf dem in der Zone IHD gelegenen Areal zwischen der Freilagerstrasse, der Albisriederstrasse, dem Ginsterweg und der Erschliessungstrasse Kat.-Nr. 5820. In einem untergeordneten Mass sind nicht störende Betriebe zugelassen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

I. Der private Gestaltungsplan Freilagerstrasse, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 4. November 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: "Winterthur" Lebensversicherungs-Gesellschaft
General Guisanstrasse 40
8401 Winterthur

Staatsgebühr	Fr.	324.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
Total	Fr.	364.00	(Konto 3013.01.4310.015)

LEGENDE:

- TROTTOIR
- GESTALTUNGSPLANGEBIET
- MANTELLINIEN
- 5227, 5768 IN DEN VORSCHRIFTEN ERWÄHNTEN KAT.NR

3 MESSNULLPUNKTE: 412.00 / 412.20 / 412.40

Amt für Raumordnung und Vermessung

STADT ZÜRICH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN 1:500

FREILAGERSTRASSE ALBISRIEDEN

GRUNDEIGENTÜMER: "WINTERTHUR" LEBENSVERSICHERUNGS - GESELLSCHAFT
GENERAL GUISANSTRASSE 40, 8401 WINTERTHUR

VERFASSER:

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT: STÜCHELI ARCHITEKTEN, STOCKERSTR. 47 8039 ZÜRICH
MAX SCHÖNENBERG + PARTNER AG, BUCKHAUSERSTR. 24 8048 ZÜRICH

St' A Stücheli Architekten
Stockerstr. 47 8039 Zürich 01 287 86 88

MAX SCHÖNENBERG + PARTNER AG
ARCHITEKTEN + PLANER
BUCKHAUSERSTRASSE 24 8048 ZÜRICH
TEL. 01 / 492 24 20 FAX 01 / 493 08 89

STADTRATSBESCHLUSS NR. 1569 VOM 9.9.1998

ZUSTIMMUNG DES GEMEINDERATS

GRB NR. 544 VOM - 4. Nov. 1998

IM NAMEN DES GEMEINDERATS
DER PRÄSIDENT / DIE PRÄSIDENTIN

DER SEKRETÄR / DIE SEKRETÄRIN

VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT

BDV NR. 304/99 VOM 15. März 1999

FÜR DIE BAUDIREKTION :

DIE GRUNDEIGENTÜMERIN / DER GRUNDEIGENTÜMER :

ZÜRICH, DEN 12. AUG. 1998

"WINTERTHUR" LEBENSVERSICHERUNGS - GESELLSCHAFT

IN KRAFT GESETZT MIT STADTRATSBECHLUSS NR. .....

VOM ..... AUF DEN .....

Amt für Raumordnung und Vermessung

Stücheli
Architekten/
Max Schönenberg
und Partner

"Winterthur" Lebensversicherungs-Gesellschaft
Winterthur

Gestaltungsplan Freilagerstrasse, Zürich-Albisrieden Vorschriften

August 1998

STADT ZÜRICH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN FREILAGERSTRASSE

VORSCHRIFTEN

Stadtratsbeschluss Nr. 1569 vom 9.9.1998

Zustimmung des Gemeinderats

GRB Nr. 544 vom -4. Nov. 1998

Im Namen des Gemeinderats

Der Präsident/Die Präsidentin: .....

Der Sekretär/Die Sekretärin: .....

Von der Baudirektion genehmigt

BVD Nr. 304/99 vom 15. März 1999

Für die Baudirektion: .....

Die Grundeigentümerin

Zürich, den 12. AUG. 1998

„Winterthur"-Lebensversicherungs-Gesellschaft

....

In Kraft gesetzt mit Stadtratsbeschluss Nr. .... vom

..... auf den .....

Art. 1 *Geltungsbereich*

1 Für die in Abs. 2 aufgeführten Grundstücke im Geviert zwischen der Freilagerstrasse, der Albisriederstrasse, dem Ginsterweg und der Erschliessungsstrasse Kat.-Nr. 5820 gilt ein privater Gestaltungsplan im Sinn der §§ 83 und 85 ff des Planungs- und Baugesetzes.

2 Der Perimeter umfasst die Liegenschaft Kat.-Nr. 5768 sowie den südwestlichen Teil der Parzelle Kat.-Nr. 5227. Er hat ein Ausmass von rund 10'715 m2.

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

4 Der Plan ist massgebend für den Perimeter, den Gebäudemantel, den gewachsenen Boden und den Erschliessungsbereich.

Art. 2 *Geltendes Recht*

1 Im Perimeter gelten die Gestaltungsplanvorschriften.

2 Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

3 Solange der Gestaltungsplan in Kraft steht, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung im Perimeter aufgehoben.

Art. 3 *Baubereiche für Bauten und Anlagen*

1 Die Baubereiche sind definiert durch die im Gestaltungsplan eingezeichneten Mantellinien und die zugehörigen Höhenkoten.

2 Als gewachsener Boden gilt für die Baubereiche die in diesen Bereichen eingetragene Höhenkote (Messnullpunkt).

3 Es dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über den Gebäudemantel oder über die Fassade und die Dachfläche hinausragen, ausser

a) Dachaufbauten im Sinn von § 292 PBG,
b) leichte offene Konstruktionen im Dachbereich,
c) besondere Gebäude oder Gebäudeteile im Sinn von § 49 Abs. 3 PBG und von Art. 8 dieser Vorschriften,
d) unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile,
e) eine Umhüllung der Garagenzufahrt gemäss Art. 14 Abs. 4 Satz 1 oder - innerhalb der Mantellinien - eine Umhüllung der Garagenzufahrten gemäss Art. 14 Abs. 5.

4 Gebäudevorsprünge im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG dürfen über die Fassade, nicht aber über die Mantellinie hinausragen. Dabei ist die Balkonlänge auf der Längsseite der Gebäude nicht begrenzt.

Art. 4 *Abstände, geschlossene Bauweise, Hofdurchgang*

1 Für die Abstände gelten unter Vorbehalt der Mantellinien und der nachfolgenden Absätze 2 und 3 die Bestimmungen des PBG.

2 Zwischen den Baubereichen D und E ist ein Gebäudeabstand von mindestens 24.5 m, zwischen den Baubereichen B und C ein solcher von mindestens 21.5 m auch dort einzuhalten, wo die Mantellinien einen geringeren Abstand aufweisen. In diesem Abstand sind ausser Dachvorsprüngen keine Gebäudevorsprünge zulässig.

3 Die südostorientierten Stirnfassaden der Bauten in den Baubereichen B und D müssen die gleiche Fluchtlinie einhalten.

4 Im Baubereich A sind zwei geschosshohe Durchgänge von mindestens 3 m Breite vorzusehen.

5 Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

Art. 5 *Geschosszahl*

1 Die zulässige Vollgeschosszahl beträgt:

- Im Baubereich A 6 Vollgeschosse,
- in den Baubereichen B - E 5 Vollgeschosse.

2 In allen Baubereichen ist zudem ein anrechenbares Untergeschoss gestattet.

Art. 6 *Ausnützung*

1 Die Gesamtnutzfläche von Hauptgebäuden darf in den Vollgeschossen 15'000 m2 und in den Untergeschossen 500 m2 nicht überschreiten.

2 An die Gesamtnutzfläche werden angerechnet

- alle Vollgeschosse mit den Aussenwänden,
- in den Untergeschossen die Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden; stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

3 Wird die Gesamtnutzfläche in den Vollgeschossen nicht ausgeschöpft, darf sie in den Untergeschossen entsprechend vergrössert werden.

Art. 7 *Nutzweise*

1 Von der realisierten Gesamtnutzfläche der Vollgeschosse in den Hauptgebäuden muss mindestens 90 % Wohnzwecken dienen.

2 Im übrigen sind nicht störende Betriebe zugelassen.

Art. 8 *Besondere Gebäude*

1 Besondere Gebäude dürfen höchstens 2 % der Perimeterfläche beanspruchen.

2 Ausgenommen von dieser Beschränkung ist die Garagezufahrt gemäss Art. 14 Abs. 4.

Art. 9 *Abgrabungen*

1 Zur Freilegung von Untergeschossen darf der gewachsene Boden (Art. 3 Abs. 2) nur in untergeordnetem Mass abgegraben werden.

2 Von dieser Beschränkung sind ausgenommen Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge sowie für die Garagenzufahrt gemäss Art. 14 Abs. 4.

Art. 10 *Unüberbaute Flächen*

1 Mindestens 40 % des Gestaltungsplangebiets sind als Spiel-, Ruhe-, Grün- oder Gartenfläche herzurichten.

2 Mindestens 30 % des nicht mit Gebäuden überstellten Gestaltungsplangebiets dürfen weder unterkellert noch versiegelt werden.

3 Unterkellerte Flächen sind so zu überdecken, dass die Sickerfähigkeit erhalten bleibt.

4 Zufahrten zu oberirdischen Parkplätzen, Garagenzufahrten und Hauszugängen müssen nicht sickerungsfähig ausgebildet werden.

Art. 11 *Empfindlichkeitsstufe*

Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1987/16. Juni 1997.

Art. 12 *Gestaltung*

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.

Art. 13 *Abstellplätze*

1 Die Anzahl der Autoabstellplätze bestimmt sich nach der jeweils gültigen städtischen Parkplatzverordnung.

2 Die Parkplätze sind unterirdisch oder überdeckt anzuordnen, ausgenommen die zum Wohnen gehörenden Besucherparkplätze sowie fünf Plätze für Dienstleistungsflächen.

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

Art. 14 *Erschliessung*

1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr und für die Notzufahrten erfolgt über die Strasse Kat.-

Nr. 5820 innerhalb des Erschliessungsbereichs gemäss Plan.

2 Für die Fussgänger ist entlang dieser Strasse zwischen Strasse und Gebäuden eine öffentliche Verbindung von 2 m Breite zu erstellen.

3 Die Unterniveaugarage wird entweder gemäss Abs. 4 oder gemäss Abs. 5 erschlossen.

4 Es wird entweder eine einzige Garagenzufahrt geschaffen, die über den im Plan speziell bezeichneten Bereich und im übrigen unterirdisch geführt wird. Im Fall einer Etappierung sind provisorische Erschliessungsrampen auch ausserhalb dieses Bereichs gestattet.

5 Oder es werden drei Garagenzufahrten geschaffen, welche vom Erschliessungsbereich direkt und parallel zu den Längsfassaden in die nordwestlichen Schmalseiten der Häuser A, B und D geführt werden.

Art. 15 *Heizenergie*

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

Art. 16 *Begrünung und Meteorwasser*

1 Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinn von

Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 16. Januar 1991/18. Dezember 1995 anzuordnen.

2 Flachdächer sind, soweit sie nicht begehbar ausgestaltet werden, extensiv zu begrünen.

3 Das im Perimeter anfallende Meteorwasser ist in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen.

Art. 17 *Etappierung*

Eine gestaffelte Erstellung der Bauten ist zulässig, sofern die besonderen gestalterischen Anforderungen und der vorgeschriebene Wohnanteil sowie die Freiraumversorgung bei jedem Zwischenstand eingehalten werden.

Art. 18 *Inkraftsetzung*

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

Zürich, den 12. AUG. 1998

Für die „Winterthur"-Lebensversicherungs-Gesellschaft

pw6/2 (9) 7.8.98