



VERFÜGUNG

vom 15. Februar 2000

Zürich. Privater Gestaltungsplan Rigiplatz, Änderung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 21. Februar 1990 genehmigte der Regierungsrat mit RRB Nr. 591 den privaten Gestaltungsplan Rigiplatz, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 5. Juli 1989 zugestimmt hatte. Der Gestaltungsplan bildet die Voraussetzung für eine Zentrumsüberbauung talseits der Universitätsstrasse/Winterthurerstrasse beim Rigiplatz. Am 22. September 1999 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich der Änderung des Gestaltungsplans zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Bau- rekurskommissionen vom 15. Dezember 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. Januar 2000 ersucht der Vorsteher des Hochbaudepartementes um Genehmigung der Vorlage.

Gegenüber dem bisher geltenden Gestaltungsplan wurden bei gleichbleibender Ausnützung die Mantellinien und die Gebäudehöhen geringfügig vereinfacht, vereinheitlicht und den Baulinien angepasst. Das Raumprogramm wurde um einen Quartiersaal und Räume für soziokulturelle Bedürfnisse reduziert. Die Angaben zum Lärmschutz wurden gemäss den heutigen Erkenntnissen präzisiert ebenso wie die Regelungen über die Erschliessung und die Parkierung. Für die Anordnung und die Berechnung der Parkplätze ist die geltende Parkplatzverordnung massgebend.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Änderungen des privaten Gestaltungsplans Rigiplatz, denen der Gemeinderat der Stadt Zürich am 22. September 1999 zugestimmt hat, werden genehmigt.

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

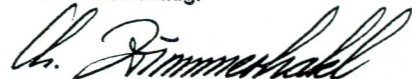
Zustelladresse: Amt für Hochbauten der Stadt Zürich
Amtshaus III, Lindenhofstr. 21, Postfach
8021 Zürich

Staatsgebühr	Fr.	432.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
Total	Fr.	480.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Stadtrat Zürich wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Zürich (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sieben Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage je eines Dossiers) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 15. Februar 2000
000080/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Amt für Raumordnung und Vermessung

Amt für Hochbauten der Stadt Zürich

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

RIGIPLATZ

Winterthurer-/Universitätsstrasse in Zürich-Oberstrass

Gemeinderatsbeschluss vom 5. Juli 1989 mit Änderungen vom

PLAN ZUM GESTALTUNGSPLAN

Grundeigentümer Kohler *Kohler* Zürich, 17. 6. 99

Grundeigentümerin Stadt Zürich Zürich, 11. NOV. 1998

Der Direktor des Amtes für Hochbauten:

Stettin

Zustimmung des Gemeinderates am: 22. Sep. 1999

GRB Nr. 1552

Im Namen des Gemeinderates:
Der/Die PräsidentIn:

a. odematt

Der/Die SekretärIn:

Stettin

Von der Baudirektion
genehmigt am 15. Feb. 2000

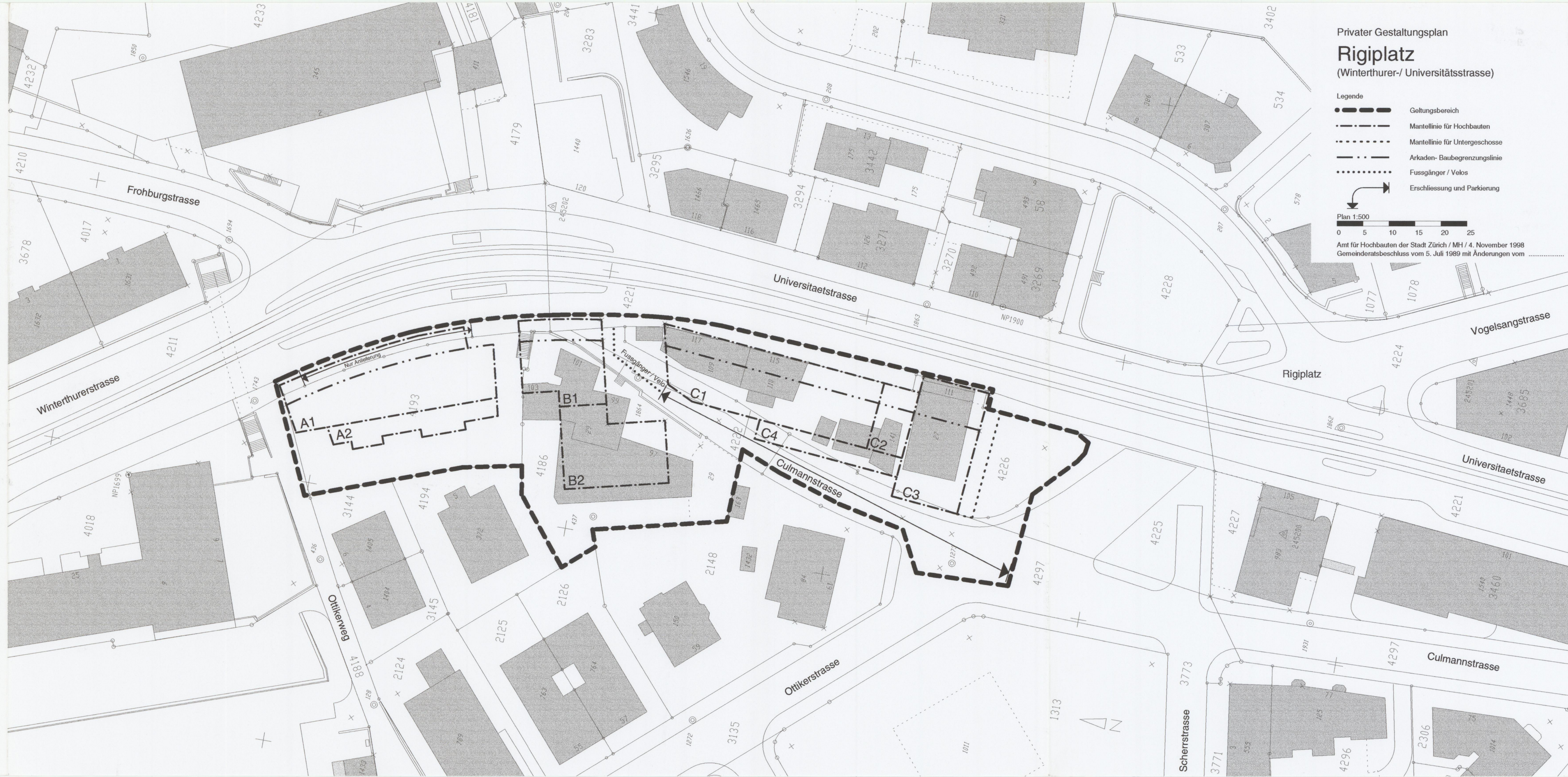
Für die Baudirektion

Stettin

BDV Nr. 120100

In Kraft gesetzt mit StRB Nr.

auf den



Amt für Raumordnung und Vermessung

Amt für Hochbauten der Stadt Zürich

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

RIGIPLATZ

Winterthurer-/Universitätsstrasse in Zürich-Oberstrass

Gemeinderatsbeschluss vom 5. Juli 1989 mit Änderungen vom

VORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

Grundeigentümer Kohler

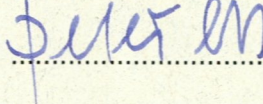


Zürich, 17. 6. 99

Grundeigentümerin Stadt Zürich

Zürich, 11. NOV. 1998

Der Direktor des Amtes für Hochbauten:

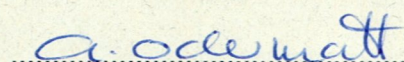


Zustimmung des Gemeinderates am: 22. Sep. 1999

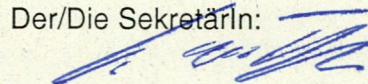
GRB Nr. 1552

Im Namen des Gemeinderates:

Der/Die PräsidentIn:



Der/Die SekretärIn:



Von der Baudirektion
genehmigt am 15. Feb. 2000

RRB Nr.

BDV Nr. 1201 00

Für die Baudirektion



In Kraft gesetzt mit StRB Nr.

auf den

Art. 1 *Geltungsbereich/Bestandteile*

¹ Der Gestaltungsplan gilt für die Liegenschaften Kat.-Nrn. 4193, 4186, 4226 und Teile von 4211, 4221, 4222, 4297, 4225 im Bereich der Winterthurerstrasse/Universitätsstrasse, Culmannstrasse zwischen Ottikerweg und Scherrstrasse beim Rigiplatz in Zürich 6, Quartier Oberstrass.

² Er setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500.

³ Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, für die Gebäude-Mantellinien und die Arkaden-Baubegrenzungslinie, die Gebäudehöhen, die Verteilung der zulässigen Baumassen und die Erschliessung.

Art. 2 *Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung*

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Perimeter das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

² Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gilt im Perimeter die dannzumalige Bau- und Zonenordnung samt den zugehörigen Wohnanteilfestlegungen.

Art. 3 *Bestandteile der Überbauung*

Folgende Bauten und Anlagen mit Ober- und Untergeschossen sind Bestandteil des Gestaltungsplanes:

A: Wohn- und Geschäftsüberbauung

B: Wohn- und Geschäftsüberbauung samt Unterniveaugarage

C: Wohn- und Geschäftsüberbauung samt Restaurant,

Wirtschaftsgarten und Unterniveaugarage

Art. 4 *Gebäude-Mantellinien*

¹ Die Gebäude A, B und C sind von strichpunktierten Mantellinien für die Hochbauten umgrenzt; die Arkaden-Baubegrenzungslinie ist strichdoppelpunktiert.

² Untergeschosse ausserhalb der Mantellinie für Hochbauten sind innerhalb der im Plan gestrichelten Mantellinie für Untergeschosse zu erstellen.

³ Über die Mantellinien hinaus ragen dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG und abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG sowie gedeckte Ausgänge und Anlieferungsbereiche.

⁴ Im Bereich der Arkadenbaulinie sind ausser Stützen auch Schaukastenbänder zulässig.

Art. 5 *Maximale Höhe*

Die Gebäude haben folgende maximale Gebäude- und Firsthöhen einzuhalten:

Wohn- und Geschäftsgebäude A:

Gebäudeteil A1 502.30 m ü.M.

Gebäudeteil A2 495.50 m ü.M.

Wohn- und Geschäftsgebäude B:

Gebäudeteil B1 502.30 m ü.M.

Gebäudeteil B2 498.50 m ü.M.

Wohn- und Geschäftsgebäude C:

Gebäudeteil C1 502.30 m ü.M.

Gebäudeteil C2	497.25 m ü.M.
Gebäudeteil C3	502.30 m ü.M.
Gebäudeteil C4	490.00 m ü.M.

Art. 6 *Anzahl Geschosse*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind höchstens fünf Voll- und Dachgeschosse zulässig.

Art. 7 *Ausnützung*

Die anrechenbare Ausnützung gemäss § 255 PBG darf folgende Masse nicht übersteigen:

Wohn- und Geschäftsgebäude A:	2150 m ²
Wohn- und Geschäftsgebäude B:	1850 m ²
Wohn- und Geschäftsgebäude C:	3150 m ²

Art. 8 *Nutzweise*

¹ Es sind folgende Nutzweisen zulässig:

Wohn- und Geschäftsgebäude A:

Mindestens 60 % der anrechenbaren Ausnützung gemäss § 255 PBG muss dem Wohnen dienen (Wohnanteil); höchstens 40 % darf für mässig störende Gewerbe verwendet werden.

Wohn- und Geschäftsgebäude B:

Mindestens 50 % der anrechenbaren Ausnützung gemäss § 255 PBG muss dem Wohnen dienen (Wohnanteil); höchstens 50 % darf für mässig störende Gewerbe verwendet werden. Die Nicht-Wohnnutzung ist auf den Gebäudeteil B1 zu beschränken.

Wohn- und Geschäftsgebäude C:

Mindestens 50 % der anrechenbaren Ausnützung gemäss § 255 PBG muss dem Wohnen dienen (Wohnanteil); höchstens 50 % darf für mässig störende Gewerbe verwendet werden. Im Gebäudeteil C 3 ist die Einrichtung eines Quartierrestaurants mit Gartenwirtschaft zwingend.

² In den Bereichen unter dem Gebäude A dürfen Dienstleistungs-, Gewerbe- und Nebenräume, unter den Gebäuden B und C Parkierung und Nebenräume erstellt werden.

³ Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

Art. 9 *Gestaltung*

¹ Bauten, Anlagen und Umgebung sind gut zu gestalten.

² Die Arkaden längs der Winterthurerstrasse/Universitätsstrasse sind attraktiv und benutzerfreundlich zu gestalten.

³ Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an den lärmrelevanten Empfangspunkten ist im Rahmen der Baubewilligung zu belegen.

⁴ Die Anzahl der bestehenden Kastanienbäume im Wirtschaftsgarten darf nicht verringert werden.

⁵ Der Heizenergiebedarf der Neubauten darf die um 10 % reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

⁶ Im Rahmen der Umgebungsgestaltung sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich vorzusehen.

⁷ Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgebildet sind und dies technisch und wirtschaftlich

zumutbar ist.

Art. 10 *Erschliessung und Parkierung*

¹ Für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Plan bezeichneten Orten die Zu- und Wegfahrt von der Culmannstrasse her. Die im Plan bezeichnete Erschliessung von der Winterthurer-/Universitätsstrasse her dient nur der Anlieferung.

² Für die Anordnung und die Berechnung der Anzahl Parkplätze ist die geltende Parkplatzverordnung der Stadt Zürich massgebend. An geeigneten Stellen sind genügend Abstellflächen für Velos und Mofas vorzusehen.

³ Die Erschliessung der „Schwingerhalle“ (Fusswegrecht zugunsten Kat.-Nr. 4194) muss erhalten bleiben.

Art. 11 *Inkraftsetzung*

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

Art. 12 *Änderungen durch den Stadtrat*

¹ Der Stadtrat ist ermächtigt, Änderungen am Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

² Die entsprechenden Beschlüsse sind im städtischen und im kantonalen Amtsblatt sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.