



VERFÜGUNG

vom 31. Mai 2011

Zürich. Privater Gestaltungsplan „Kalkbreite, Zürich-Aussersihl“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat von Zürich hat am 19. Januar 2011 dem privaten Gestaltungsplan „Kalkbreite, Zürich-Aussersihl“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 29. April 2011 und des Bezirksamtes vom 27. April 2011 kein Rechtsmittel eingereicht. Ein Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 3. Mai 2011 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Die auf dem Areal zwischen Badenerstrasse, Kalkbreitestrasse und Urselweg befindliche Abstellanlage der VBZ wurde durch eine neue Anlage ersetzt. Entsprechend einer Motion im Gemeinderat aus dem Jahr 2003 soll über der Abstellanlage eine Überbauung mit Wohn- und Gewerbenutzung erstellt werden. Für die vorgesehene Überbauung ist als planungsrechtliche Grundlage ein Gestaltungsplan erforderlich. Nach der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich befindet sich das Areal in der fünfgeschossigen Quartiererhaltungszone.

Grundlage für den Gestaltungsplan bildet ein Architekturwettbewerb, der von Müller Siegrist Architekten, Zürich, gewonnen wurde. Das Konzept sieht eine maximal mögliche anrechenbare Fläche von 19'000 m² auf höchstens 9 anrechenbaren Geschossen (Dach-, Voll- und Untergeschosse) vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Kalkbreite, Zürich-Aussersihl“, dem der Gemeinderat von Zürich am 19. Januar 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 816.00 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv IV auferlegt.
- III. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 lit. a und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- IV. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, an das Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von sieben Dossiers), an das Baurekursgericht des Kantons Zürich, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Stadt Zürich, Geomatik und Vermessung, Werdmühleplatz 3, 8001 Zürich (Nachführungsgeometer), sowie an das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich, Herr Felipe Rodriguez, Postfach, 8021 Zürich (Rechnungsadressat).

Zürich, den 31. Mai 2011
110791/BLI/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

KALKBREITE

ZÜRICH - AUSSERSIHL

VORSCHRIFTEN UND PLAN ZUM GESTALTUNGSPLAN

Grundeigentümerin Stadt Zürich

Zürich, 25. Juni 2010

Die Direktorin des Amtes für Hochbauten:

[Signature]

Zustimmung des Gemeinderates am:

Zürich, 19.1.2011

GRB-Nr. 987

Im Namen des Gemeinderates:

Die Präsidentin / Der Präsident

Marina Gargallo

Die Sekretärin / Der Sekretär:

[Signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am: 31. MAI 2011

BDV-Nr. 78/11

Für die Baudirektion

[Signature]

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr:

auf den:

Zürich, 25. Juni 2010, P. Ess (AHB)



A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Kalkbreite schafft die Voraussetzung für die Überbauung des Areals der Depotanlage für ÖV-Fahrzeuge „Kalkbreite“ mit einer Wohnüberbauung sowie Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen, inklusive zugehörigem Aussenraum. Die Überbauung soll einen Beitrag an die Aufwertung und Belebung des Gebietes Kalkbreite leisten.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der private Gestaltungsplan im Sinne von § 83 und § 85 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:1000 (datiert 25. Juni 2010) zusammen.

² Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan bezeichnete Areal, zwischen Badenerstrasse, Kalkbreitestrasse und Urselweg und umfasst die Parzellen Kataster-Nr. AU5438, AU5511 und AU6046 mit einer Fläche von rund 6724 m².

Art. 3 Vorgehendes und ergänzendes Recht

¹ Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

³ Eisenbahnanlagen unterliegen dem Eisenbahngesetz (EBG).

⁴ Die Depotanlage für ÖV-Fahrzeuge „Kalkbreite“ (inkl. zugehörigen Arbeits- und Aufenthaltsräumen und der technischen Infrastruktur) ist eine Eisenbahnanlage im Sinne von Art. 18 Abs. 6 EBG.

⁵ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die jeweils gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich keine Anwendung.

⁶ Im Planungsgebiet gilt die rechtsgültige Parkplatzverordnung (PPV96) mit Ausnahme der Abweichungen gemäss Art. 11 dieses Gestaltungsplans.

⁷ Die Wirkung der Baulinien im Gestaltungsplangebiet ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Äussere Abmessungen

¹ Der Gebäudemantel wird durch die im Plan eingetragene Baubegrenzungslinie und der Mantelhöhe von 438.20 m.ü.M. bestimmt.

² Unterirdische Bauten ausserhalb der Baubegrenzungslinie innerhalb der Parzellengrenzen sind nur für eine Trafo- und Gleichrichteranlage des EWZ sowie für standortgebundene



Anlagen (z.B. Unterflurcontainer, Rückhaltetank für Abwasserwärmepumpe, Schacht für Grundwasserentnahme und -rückführung) zulässig.

³ Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 3 m, bei Schrägdächern 4 m, nicht übersteigt (besondere Gebäude), dürfen auch ausserhalb der Mantellinien, jedoch maximal im Umfang von insgesamt 20 m² und mit besonderer Rücksichtnahme auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes erstellt werden.

⁴ Über die Baubegrenzungslinie hinausragen dürfen einzelne oberirdische Vorsprünge, Vordächer von Hauszugängen, Läden etc. und Schallschutzmassnahmen. Sie dürfen maximal 1.5 m über die Baubegrenzungslinie hinausragen und haben einen Vertikalabstand von 3 m über dem Boden einzuhalten.

⁵ Über die Mantelhöhe hinausragen dürfen technische oder konstruktiv bedingte Aufbauten. Sie müssen von der Baubegrenzungslinie mindestens 3 m zurückversetzt sein, dürfen ab dieser Linie maximal 10 m Gebäudetiefe aufweisen und die Mantelhöhe um höchstens 3 m überragen. Darüber hinaus sind nur noch kleinere, technisch bedingte Anlagen (z.B. Kamine, Entlüftungsrohre, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Leichte Trennwände, transparente Geländer oder Wäschehängen etc.) zulässig. Sie sind, wenn keine technischen Gründe dagegen sprechen, möglichst gegen die Mitte des Gebäudes anzuordnen.

⁶ Beim geschützten Haus "Rosengarten" sind innerhalb der Profilerhaltungslinie bei Ersatz oder Umbau der Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild des bestehenden Gebäudes zu übernehmen. Die Zahl der bestehenden oberirdischen Voll- und Dachgeschosse darf nicht überschritten werden. Es ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Art. 5 Hochhäuser

¹ Hochhäuser innerhalb des Gebäudemantels sind zulässig.

² Das Vergleichsprojekt zur Überprüfung des Schattenwurfes eines Hochhauses gemäss § 30 Abs. 2 ABV richtet sich nach einem Gebäude gemäss Arealüberbauung mit 25 m Gebäudehöhe und einem Satteldach unter 45° entlang der Baulinie.

Art. 6 Nutzweise

¹ Auf dem Areal sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Wohnen
- b) Mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen
- c) Depotnutzung für ÖV-Fahrzeuge

² Es gilt ein Wohnanteil von 60% an der anrechenbaren Fläche.

³ Für die Depotnutzung gilt kein Wohnanteil.

⁴ Von der anrechenbaren Fläche auf der Ebene Badenerstrasse/Kalkbreitestrasse sind mindestens 30% mit publikumsorientierten Nutzungen (z.B. Kleinläden, Gastronomie, etc.)



zu belegen. Der gesamte Nutzungsbereich soll ebenerdig zugänglich sein und keine Abgrabungen zur Erschliessung aufweisen.

⁵ Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sowie publikumsintensive Nutzungen (z.B. Fachmärkte etc.) sind nicht zulässig.

Art. 7 Geschosszahl / Ausnutzung

¹ Innerhalb des Gebäudemantels sind 9 anrechenbare Geschosse (inkl. Dach- und Untergeschosse) zulässig.

² Die Depotnutzung zählt als Eisenbahnanlage nicht zur anrechenbaren Fläche.

³ Die anrechenbare Fläche auf allen Geschossen darf 19'000 m² nicht überschreiten.

⁴ Die anrechenbare Fläche umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden auf allen Geschossen. Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

Art. 8 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 Gesamtwirkung erreicht wird.

² Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Überbauung gegenüber dem Urselweg eine gut gestaltete Höhenstaffelung des Baukörpers aufweist.

Art. 9 Empfindlichkeitsstufe/ Lärmschutz

¹ Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.

² Können die Lärmgrenzwerte gemäss Abs 1 nicht eingehalten werden, wird eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt, sofern die einzelnen Wohnräume der entsprechenden Wohneinheiten, bezüglich Lärm insgesamt trotzdem eine gute Wohnqualität erreichen. Voraussetzung dazu ist, dass alle zweckmässigen Lärmschutzmassnahmen ausgeschöpft sind und dass alle Wohneinheiten über Wohnräume sowie einen ruhigen Aussenbereich verfügen, deren Belastung am Tag 60 dB und in der Nacht 50 dB nicht übersteigen.

C. Aussenbereich / Erschliessung und Parkierung

Art. 10 Verkehrserschliessung

Der Verkehrsanschluss ist an den im Plan 1:1000 bezeichneten Stellen zulässig. Der Verkehrsanschluss 1 dient zur Anlieferung der Wohnüberbauung, der Dienstleistungsbetriebe sowie zur Erschliessung der Depotanlage. Der Verkehrsanschluss 2 dient zur Erschliessung der Depotanlage. Der Verkehrsanschluss 3 dient zur Anlieferung und Versorgung des südlichen Arealbereichs

Art. 11 Parkierung

¹ Für die Parkierung massgebend ist die geltende Parkplatzverordnung der Stadt (PPV 96) mit folgenden Abweichungen:

- a) Die Parkplätze für die Tramdepotnutzung, eingeschlossen die Abstellplätze für Unterhalts- und Einsatzfahrzeuge sowie Linienbusse und Trams sind Gegenstand des Plangenehmigungsverfahrens gemäss EBG.
- b) Für die Nutzweise Wohnen liegt der Normalbedarf bei einem Personenwagenabstellplatz pro 120 m² Geschossfläche. Das Areal wird dem Reduktionsgebiet B zugeteilt.
- c) Auf dem Areal dürfen ausser für Behinderte keine Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden.
- d) Autoarme Nutzungen können von der Nachweispflicht ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts, die minimal erforderlichen Abstellplätze real nachzuweisen oder durch eine entsprechende Ersatzabgabe abzugelten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.
- e) In der Nähe der Hauszugänge sind genügend Abstellplätze für Velos und Kinderwagen vorzusehen. Je nach Nutzungszuweisung ist für folgende Geschossflächen bzw. Einheiten mindestens ein Abstellplatz für leichte Zweiräder erforderlich:

Wohnen:	pro 40 m ²	anrechenbare Fläche
Dienstleistung und Gewerbe:	pro 300 m ²	anrechenbare Fläche
Verkauf:	pro 160 m ²	anrechenbare Fläche
Gastronomie:	pro 10	Sitzplätze

Je nach Nutzweise ist der folgende Anteil der Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher sowie für Kundschaft vorzusehen:

Wohnen	10%
Dienstleistung und Gewerbe	50%
Verkauf und Gastronomie	75%

Art. 12 Aussenbereich / Öffentliche Fuss- und Velowegverbindung

¹ Der Eckbereich Kalkbreitestrasse/Urselweg sowie der Umgebungsbereich Haus Rosengarten dienen sowohl für die Gebäudeerschliessung als auch als öffentliche Fussgänger-Verbindung.

² Die Ausgestaltung dieser Bereiche hat derart zu erfolgen, dass den Anforderungen an Durchlässigkeit, Sicherheit und Attraktivität ausgewogen Rechnung getragen wird.

³ Am Urselweg ist als Ersatz für die bestehende Baumreihe eine angemessene Art der Begrünung zu realisieren.

⁴ Entlang der Badenerstrasse ist eine Begrünung im Sinne des Alleenkonzepts vorzusehen.

⁵ Der Aussenbereich über der Tramabstellanlage ist so zu gestalten, dass er geeignet ist für eine angemessene Nutzung durch Quartierbewohnerinnen und -bewohner und mindestens 1400 m² umfasst. Angemessene Teile sind kinder- und jugendgerecht zu gestalten.

D. Ökologie und Energie

Art. 13 Ökologischer Ausgleich, Dachbegrünung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren.

² Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen wenn dies zweckmässig sowie technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.

Art. 14 Regenwasser

¹ Das im Perimeter anfallende unverschmutzte Regenwasser ist – sofern die Verhältnisse das zulassen – nach der VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" 2002 über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

² Regenwasser, das nicht versickert werden kann, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Juni 1991 und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplanes abzuleiten.

Art. 15 Abfallentsorgung

Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

Art. 16 Energie

Neubauten sind im Minergie-Standard zu erstellen oder haben hinsichtlich Heizwärmebedarf den um 20% reduzierten Grenzwert der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften zu unterschreiten. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für Umbauten.

E. Schlussbestimmungen

Art. 17 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

**GESTALTUNGSPLAN
KALKBREITE
ZÜRICH-AUSSERSIHL**

Plan 1:1000

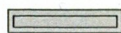


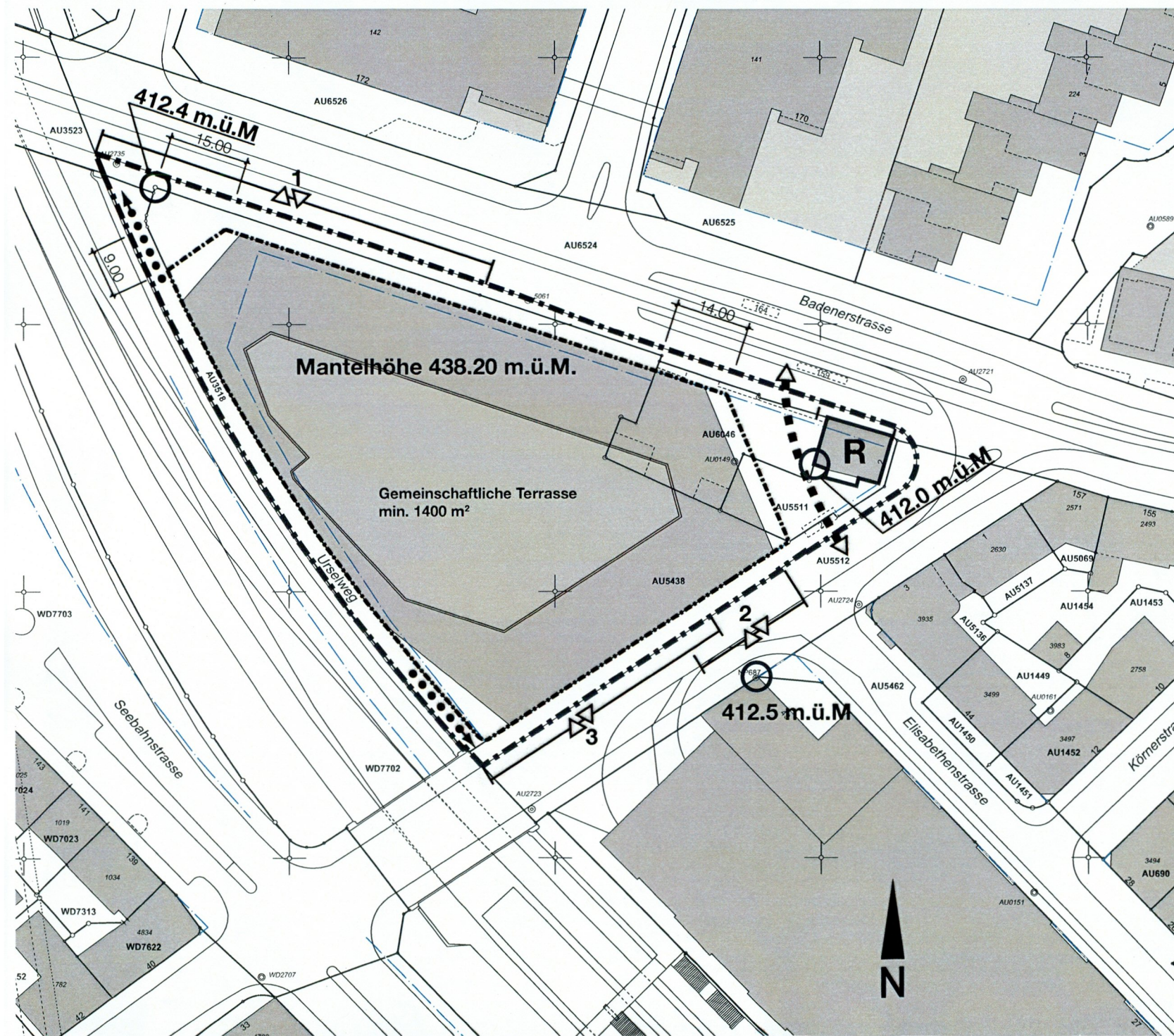
Zürich, 25. Juni 2010/ESP
Mitwirkung

Festlegungen

- Geltungsbereich 
- Baubegrenzungslinien 
- Profilerhaltung 
- Haus «Rosengarten» 
- Verkehrerschliessung 
- Fuss- und Veloverbindung 
- Fussverbindung 

Informationen

- Baulinien 
- Gebäude 
- gemeinschaftliche Terrasse 





25|06|2010

Privater Gestaltungsplan « K A L K B R E I T E » Zürich-Aussersihl

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV
und
Bericht zu den nicht berücksichtigten
Einwendungen

Zürich, 25. Juni 2010

Impressum

Herausgeberin:
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten

Inhalt/Redaktion:
Peter Ess
Ursula Tschirren

Gestaltungskonzept:
blink design, Zürich

Bezugsquelle:
Amt für Hochbauten
ahb@zuerich.ch

Zürich, 25.06.2010

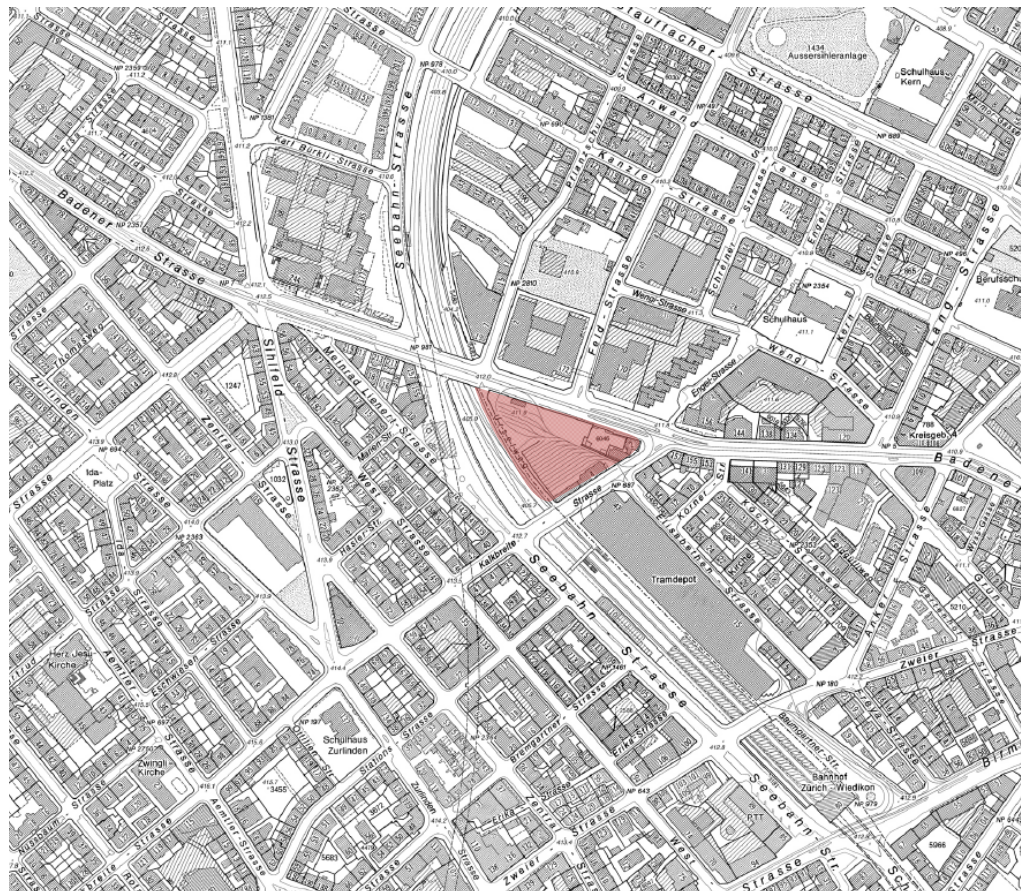
INHALTSVERZEICHNIS

A	AUSGANGSLAGE	4
B	STÄDTEBAU UND NUTZUNG	6
C	WETTBEWERBSVERFAHREN.....	9
D	GESTALTUNGSPLAN	11
E	ÜBEREINSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN PLANUNGSFESTLEGUNGEN	12
	E.0 Allgemeines	12
	E.1 Städtebauliche Einordnung	12
	E.2 Zweistundenschatten	12
	E.3 Freiraumgestaltung	13
	E.4 Allgemeines Umweltschutzrecht	13
	E.5 Lärmschutz	14
	E.6 Betriebsparkplätze VBZ.....	14
	E.7 Parkierung	14
	E.8 Erschliessung.....	15
	E.9 Ökologische Nachhaltigkeit	17
	E.10 Soziale Nachhaltigkeit	18
	E.11 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	18
F	BERICHT ZU DEN NICHT BERÜCKSICHTIGTEN EINWENDUNGEN.....	20

A AUSGANGSLAGE

Die Überbauung des Kalkbreiteareals und die darauf anzustrebende Nutzung hat eine lange Vorgeschichte. Bereits 1978 hat der Gemeinderat eine von der Sozialdemokratischen Partei Zürich 4 eingereichte Volksinitiative angenommen, mit welcher verlangt wurde, das Areal dem kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, sobald es von den VBZ als Abstellanlage nicht mehr benötigt werde.

In den vergangenen Jahren wurden immer wieder Anstrengungen unternommen, eine alternative Lösung für die Abstellanlage zu finden, um das Areal für eine Neuüberbauung freizuspielen. Inzwischen hat sich gezeigt, dass die Abstellanlage zusammen mit dem benachbarten Depot Elisabethenstrasse eine betriebliche Einheit bildet und erhalten bleiben muss. Aufgrund der engagierten Entwicklung des öffentlichen Verkehrs – ein Grundpfeiler der nachhaltigen Stadtentwicklung – kann auf diese Infrastrukturanlagen nicht verzichtet werden. Diese Einschätzung der zukünftigen Bedeutung der Abstellanlage Kalkbreite ist heute allseitig akzeptiert, so dass die Erfüllung des Anliegens aus der Volksinitiative von 1978 nicht mehr zur Diskussion stand. Die Frage war vielmehr, was zusätzlich zur Abstellanlage auf dem Kalkbreiteareal noch realisiert werden kann.



Stadtplan mit Gestaltungsplanperimeter

Sowohl bei den Quartierbewohnerinnen und -bewohnern als auch in Fachkreisen zeigte sich über diese «Patt-Situation» eine grosse Unzufriedenheit. Die städtebauliche Lücke an diesem wichtigen Ort entlang der Achse Badenerstrasse und der Schnittstelle zwischen dem Kreis 4 und Kreis 3 war unübersehbar. Das aktive, urbane Stadtleben entlang der Badenerstrasse, beginnend im Gebiet Stauffacher/obere Langstrasse, wird abrupt an der Kalkbreite unterbrochen. Ab hier beginnt eine sowohl funktionale als auch städtebauliche «Durststrecke», die erst wieder beim Lochergut endet. Die trostlose Abstellfläche und der baulich schlechte Zustand des ehemaligen Restaurants «Rosengarten» waren die sichtbaren Zeichen davon. Um aus dieser Situation herauszukommen und mit der neuen, allseits akzeptierten Situation bezüglich der Bedürfnisse der VBZ eine neue politisch tragfähige Ausgangslage zu schaffen, haben die Gemeinderäte Emil Seliner (SP) und Robert Schönbächler (CVP) am 26. März 2003 eine Motion eingereicht, die wie folgt lautete: «Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, um auf dem Kalkbreiteareal, über den projektierten Tramgeleisen, im Sinne einer wirtschaftlichen Doppelnutzung, kommunale, allenfalls gemeinnützige Wohn- und Gewerbebauten zu erstellen. Dabei ist den Bedürfnissen des Quartiers besondere Beachtung zu schenken.»

Aufgrund der vom Gemeinderat überwiesenen Motion wurde die ganzheitliche Entwicklung des Areals in Angriff genommen. Der Gemeinderat hat einen entsprechenden Projektierungskredit gutgeheissen. Nun liegt als Voraussetzung für die Realisierung der Überbauung Kalkbreite der Private Gestaltungsplan Kalkbreite vor.

Für die Gleisanlage liegt die Plangenehmigung des Bundesamts für Verkehr bereits vor. Die Gleisanlage wird zusammen mit den Vorinvestitionen für die Wohnüberbauung 2010 realisiert. Die Gleisanlage ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.



Perspektive Badenerstrasse

B STÄDTEBAU UND NUTZUNG

Das Kalkbreiteareal liegt an der Stadtachse Badenerstrasse an einem wichtigen Ort. Dieser markante Schnittpunkt stellt nicht nur den Übergang vom Kreis 4 zum Kreis 3 dar. Das Areal weist ein grosses Potenzial auf, einerseits für ein wichtiges Merkzeichen im Stadtgefüge, andererseits als Beispiel für attraktives innerstädtisches Wohnen in einem belebten Quartier. Die Überbauung ist schliesslich ein dringend nötiger Aufwertungsbeitrag für den bisher brachliegenden und wenig attraktiven Abschnitt der Badenerstrasse zwischen Kalkbreite und Lochergut.



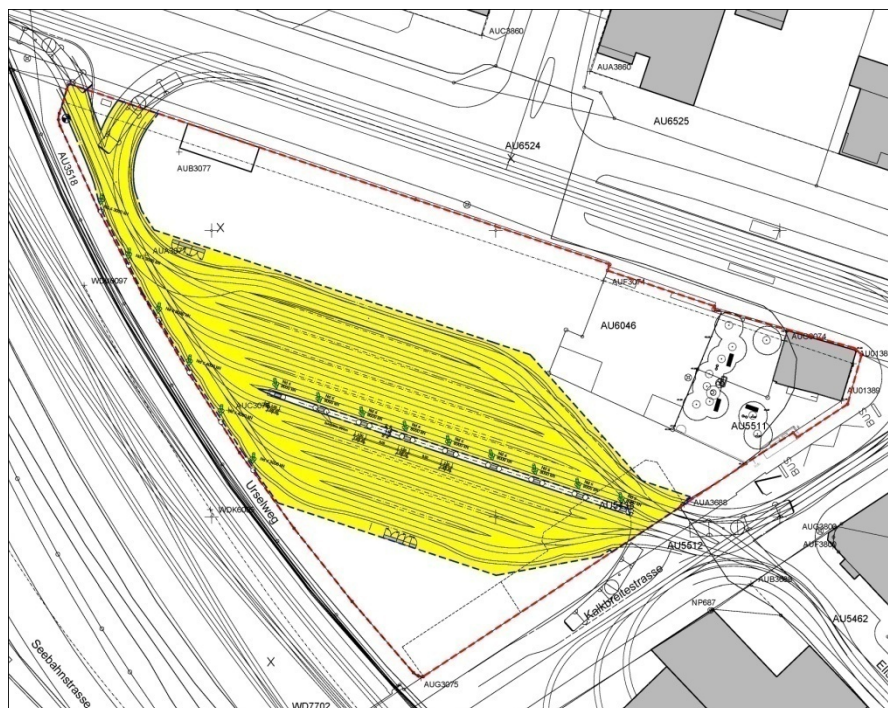
Luftbild Kalkbreiteareal

Zur Klärung der aktuellen städtebaulichen Rahmenbedingungen und des Nutzungspotenzials haben das Amt für Städtebau und das Amt für Hochbauten umfassende Projektstudien und Abklärungen vorgenommen und mit dem Baukollegium und den beteiligten Dienstabteilungen diskutiert. Dabei wurden folgende zwei zentrale Fragen ausgelotet:

- Was ist aus städtebaulicher Sicht möglich bzw. erwünscht, um diesen wichtigen Ort prägnant zu besetzen?
- Können die Betriebsanforderungen der VBZ, die Erschliessung der Bauten und die aktive Anbindung der Überbauung an das Quartier (Badener-, Kalkbreitestrasse) für alle Teile befriedigend gelöst werden?

Aufgrund der Auslegeordnung mit dem Baukollegium und den verwaltungs-internen Stellen wurde als Rahmensetzung für den Architekturwettbewerb folgendes festgelegt:

- Die Abstellanlage der VBZ ist das Fundament der Überbauung. Sie setzt wesentliche Rahmenbedingungen und besetzt etwa zwei Drittel der Erdgeschossfläche. Sie wird eigenständig und vorgezogen (im Sommer 2010) realisiert. Die Bewilligung erfolgt aufgrund des Eisenbahngesetzes (EBG) und nicht im Rahmen des Gestaltungsplans.



Lageplan mit Abstellanlage der VBZ

- Das ehemalige Restaurant «Rosengarten» (Kalkbreitestrasse 3) wurde als Denkmalschutzobjekt bereits restauriert. Die Umgebung wurde mit einfachen Mitteln öffentlich nutzbar gemacht. Über diesen kleinen Park wird eine Fusswegverbindung zwischen der Tramhaltestelle an der Badenerstrasse und der Bushaltestelle an der Kalkbreitestrasse geführt, um die bisher nicht ganz ungefährliche Umsteigebeziehung entlang des schmalen Trottoirs attraktiver zu gestalten.
- Städtebaulich ist in der näheren Umgebung des Kalkbreiteareals keine einheitliche Struktur auszumachen, welche sich für das Wettbewerbsverfahren als Vorgabe aufdrängt. Gemäss heutiger Rechtsgrundlage ist in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) eine fünfgeschossige Quartiererhaltungszone festgeschrieben, dies trägt jedoch wenig zur Rahmensetzung für den Wettbewerb bei. Die rechtliche Klärung zwischen Bewilligungsverfahren nach Eisenbahngesetz und örtlichem Baurecht erfordert zwingend einen Gestaltungsplan. Gleichzeitig kann damit die Erschliessungs- und Baulinienfestlegung am effizientesten erfolgen. Zudem bietet sich die Möglichkeit, den städtebaulichen Rahmen für die Projektentwicklung offener zu gestalten.
- Hochhäuser bis 40 m, wie sie das Hochhausleitbild für das Gebiet Kalkbreite vorsieht, wurden vom Baukollegium als mit diesem Ort grundsätzlich verträglich beurteilt. Eine überzeugende städtebauliche und inhaltliche

Lösung zu finden, war jedoch Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens. Als Rahmensetzung galt, dass die Ausnützung gemäss Quartiererhaltungszone, ohne Berücksichtigung der Abstellanlage, nicht überschritten werden darf. Dabei soll die überdeckte Abstellanlage nicht zur Ausnützung gezählt werden.

- Die Verkehrserschliessung des Kalkbreiteareals stellt eine grosse Herausforderung dar. Es ist daher eine «machbare» Lösung zu suchen und im Gestaltungsplan festzulegen. Für die Pflichtparkplätze und die Betriebsparkplätze der VBZ soll auf die als Pflichtparkplätze überzähligen Parkplätze im Lochergut zurückgegriffen werden.
- Aufgrund der starken Lärmbelastung des Gebiets Kalkbreite stellt die Einhaltung der erforderlichen Immissionsgrenzwerte gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) eine grosse Herausforderung dar.
- Das Kalkbreiteareal ist stark lärmbelastet. Die angestrebte Wohnnutzung steht auf dem Kalkbreiteareal daher grundsätzlich im Widerspruch zur Lärmschutzverordnung (LSV). Trotzdem ist die Realisierung von Wohnraum für die Entwicklung dieses Orts wichtig und entspricht dem politischen Willen. Diese Situation erfordert massgebliche Zugeständnisse der Kantonalen Lärmschutzfachstelle.
- Es wird eine Überbauung angestrebt, die – soweit die einschneidenden Rahmenbedingungen dies zulassen – hohe Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllt.

C WETTBEWERBSVERFAHREN

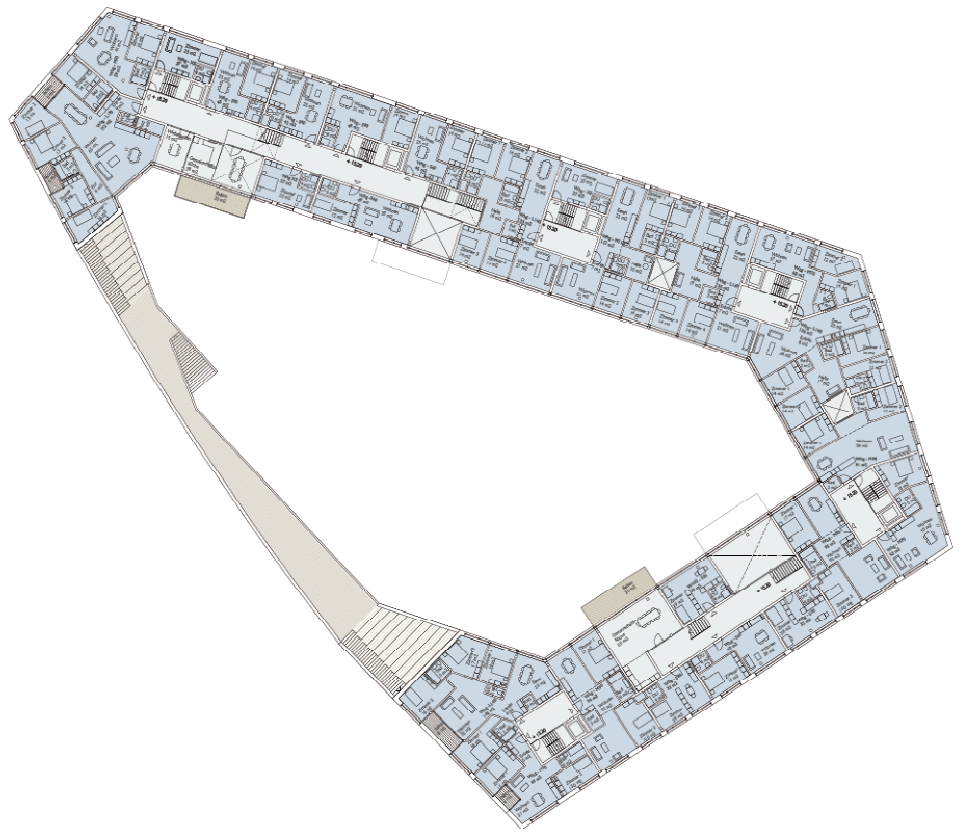
Die Rahmenbedingungen des Wettbewerbs auf dem Kalkbreiteareal waren in jeder Hinsicht anspruchsvoll. Die Überlagerung von Tramabstellanlage mit Wohn- und Gewerbenutzung, die hohen Nachhaltigkeitsanforderungen, das Reagieren auf die Lärmsituation, die Zielsetzung, günstige Wohnungen mit interessanten Grundrissen zu bauen und das selbstverständlich alles in einem architektonisch/städtebaulich überzeugenden Projekt umzusetzen, war die gestellte Aufgabe.

Das Preisgericht war sich der Komplexität der Aufgabe sehr bewusst und vom Siegerprojekt «ARPA» von Müller Sigrist Architekten AG, Zürich, äusserst beeindruckt. Den Verfassern ist es gelungen, eine überzeugende städtebauliche Lösung mit einer starken Vision für das genossenschaftliche Wohnen zu verbinden. Mit der Volumetrie wird äusserst geschickt auf die komplexe städtebauliche Situation reagiert. Durch die polygonale Form und die nur allmähliche Abstaffelung des Volumens zum Urselweg hin entsteht der Eindruck einer Grossform, die blockrandartig alle Seiten des Grundstücks umfasst. Gleichzeitig wird die Gebäudehöhe auf der Südseite doch so weit reduziert, dass Hof und Wohnungen von einer guten Besonnung profitieren.



Situationspläne

Vom Rosengartenplatz führt eine Treppenanlage zu einer allseitig gefassten Terrasse, die den räumlichen Fokus der Anlage bildet und das Foyer und weitere Gemeinschaftsräume erschliesst. Ausgehend vom Foyer entwickelt sich eine innere, ringförmige "Strasse" durch das Gebäude hindurch, welche Gemeinschaftsküchen, Kleinwohnungen sowie die gemeinsam genutzten Dachterrassen verbindet und damit das eigentliche Zentrum des gemeinschaftlichen Lebens bildet. Diese innere "Strasse" ist eine eigenständige Neuinterpretation der modernen «Rue intérieure», indem mit den anschliessenden zweigeschossigen Gemeinschaftsräumen und Lichtschächten eine sehr attraktive Raumfolge mit Bezug zum Aussenraum geschaffen wird.



Wohngeschoss mit Rue intérieure

Die mittleren und grossen Normwohnungen sind als Zweispänner organisiert und weisen räumlich wie funktional grosse Qualitäten auf. Die Aussenräume sind konsequent aus der Idee des genossenschaftlichen Lebens entwickelt: Auf private, den Wohnungen zugeordnete Aussenräume wurde grösstenteils zu Gunsten von gemeinsamen Dachterrassen und grossen Balkonen vor den Gemeinschaftsküchen verzichtet, was auch in Bezug auf die Nachhaltigkeit als sehr positiv beurteilt wurde. Insgesamt wird aufgrund dieser Ausgangslage eine gute Bilanz in Bezug auf die ökologische Nachhaltigkeit erwartet. Ebenso wird das Projekt bezüglich der zu erwartenden Wirtschaftlichkeit positiv bewertet.



Perspektive Fassade Urselweg

D GESTALTUNGSPLAN

Nach § 83 PBG können in einem Gestaltungsplan, der sich auf ein bestimmtes umgrenztes Gebiet bezieht, Zahl, Lage und Abmessungen sowie die Nutzweise der Bauten bindend festgelegt werden. Ein Gestaltungsplan kann von einer privaten Grundeigentümerschaft erstellt werden. Wenn ein privater Gestaltungsplan von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist für dessen Erlass die Zustimmung desjenigen Organs notwendig, das nach der jeweiligen Gemeindeordnung für die Beschlussfassung über die Bau- und Zonenordnung zuständig ist (§ 86 PBG). Nach Art. 41 lit. k der Gemeindeordnung ist dies der Gemeinderat.

Der vorliegende Gestaltungsplan gilt für das Areal zwischen Badenerstrasse, Kalkbreitestrasse und Urselweg in Zürich-Aussersihl und umfasst die Parzellen Kataster-Nr. AU5438, AU5511 und AU6046 mit einer Fläche von rund 6724 m². Das gesamte Areal befindet sich im Eigentum der Stadt Zürich.

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1: 1000 zusammen und ist wie folgt gegliedert:

- A. Allgemeine Bestimmungen (Art. 1 - 3): Hier werden der Geltungsbereich und das Verhältnis zum übergeordneten und nebengeordneten Recht festgelegt.
- B. Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 4 – 9): In diesem Abschnitt wird u.a. das Verhältnis zwischen der Depotalanlage als Eisenbahnanlage im Sinne des Eisenbahngesetzes (EBG) und den weiteren Nutzungen sowie die äusseren Abmessungen (Art. 4) und die Nutzweise (Art. 6) festgelegt. Ebenfalls werden hier die Ausnahmemöglichkeit bezüglich Lärmschutzverordnung (Art. 9), die Zulässigkeit eines Hochhauses (Art. 5) und die besonders hohen Gestaltungsanforderungen (Art. 8) geregelt.
- C. Aussenbereich/Erschliessung und Parkierung (Art. 10 - 12): In diesem Abschnitt werden die Verkehrsanbindungen ans übergeordnete Strassennetz (Art. 10) die Parkierung (Art. 11) und die öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen geregelt.
- D. Ökologie und Energie (Art. 13 - 16): In diesem Abschnitt werden der ökologische Ausgleich und die Dachbegrünung (Art. 13), die Behandlung des Regenwassers (Art. 14), die Abfallentsorgung (Art. 15) und die Anforderungen bezüglich Heizwärmebedarfs (Art. 16) geregelt.
- E. Schlussbestimmungen (Art. 17)

E ÜBEREINSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN PLANUNGSFESTLEGUNGEN

Gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes vom 28. Juni 2000 (RPV) ist der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten, wie mit dem Planungsmittel den übergeordneten Planungsfestlegungen sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung getragen wird.

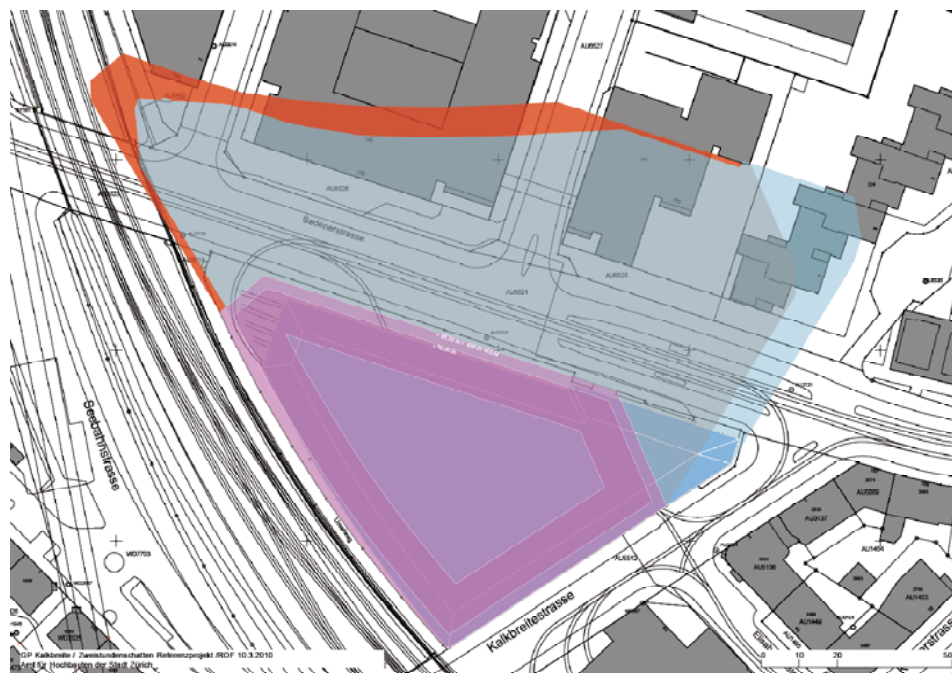
E.0 Allgemeines: Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in der Quartiererhaltungszone I mit einem Wohnanteil von 60 %.

Im Regionalen Richtplan Verkehr sind einerseits das Tramdepot Elisabethenstrasse als regionale Anlage für den öffentlichen Verkehr und andererseits die Badenerstrasse als regionale Tramlinie und Radroute festgelegt. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden diese übergeordneten Festlegungen nicht tangiert.

E.1 Städtebauliche Einordnung: Die städtebauliche Einordnung und die Höhe wurden in einem iterativen Prozess mit dem Baukollegium als Wettbewerbsvorgaben ausgelotet und im Wettbewerb beurteilt (siehe Würdigung Ziffer C), so dass die grundlegenden Einordnungsanforderungen erfüllt sein werden.

Nutzungskonzept: Im Sinne der Zielsetzung der seinerzeitigen Volksinitiative und der Motion Seliner/Schönbächler wird ein möglichst grosser Wohnanteil angestrebt. Im Bereich der Abstellanlage ist jedoch bis auf eine Höhe von etwa zwei bis drei Geschossen keine Wohnnutzung möglich, da wegen der rückwärtigen Abstellanlage diese Bereiche nur einseitig und ausschliesslich nach Norden belichtet sind. Es ist auch erwünscht, entlang der Badenerstrasse eine möglichst öffentlichkeitsorientierte Nutzung anzuordnen, damit der heute unbelebte Strassenabschnitt aktiv genutzt werden kann. Aus dieser besonderen Situation ergibt sich, dass der in der Quartiererhaltungszone I festgelegte Wohnanteil von 60 % ebenfalls im Gestaltungsplan als maximal zu erreichender Wohnanteil anzusehen ist. In Art. 6, Abs. 4 Gestaltungsplan wurde deshalb auch ein Mindestanteil von 30 % mit publikumsorientierten Nutzungen auf der Ebene Badenerstrasse festgelegt.

E.2 Zweistundenschatten: Der Gestaltungsplan lässt mit einer maximalen Gebäudehöhe von rund 26.20 m mit zusätzlichen Aufbauten über der Mantellinienhöhe von bis zu maximal 29.20 m ein Hochhaus zu. Der Nachweis des Zweistundenschattens zeigt auf, dass der Schatten der Mantellinie auf den Parzellen (AU5482, AU6525 und AU6526) deutlich über den Schatten des im Gestaltungsplan festgelegten Referenzprojekts (= Arealüberbauung innerhalb der heute gültigen Baulinien) hinaus ragt. Gemäss gültiger BZO befinden sich die drei Parzellen in der Quartiererhaltungszone I mit einem Wohnanteil von 0 %. Sie werden ausschliesslich gewerblich genutzt. Eine erhöhte Beeinträchtigung durch den Schattenwurf gegenüber bewohnten Gebäuden liegt daher nicht vor.



Nachweis der Beeinträchtigung durch den Zweistundenschatten.
Referenzprojekt inkl. First: blau, Mantellinien inkl. Aufbauten: rosa,
Beeinträchtigung: rot

E.3 Freiraumgestaltung: Der zentrale Freiraum der neuen Siedlung befindet sich auf der Terrasse der Tramabstallanlage. Die kleinräumigeren Freiflächen rund um das Gebäude sollen einerseits attraktiv gestaltet sein und andererseits hohen funktionalen Ansprüchen gerecht werden. Da es aus Platzgründen nicht möglich ist die bestehende Baumreihe entlang des Urselwegs zu erhalten, wird mit dem Gestaltungsplan eine Ersatzbegrünung sichergestellt. Die Badenerstrasse ist Teil des Alleenkonzepts. Soweit es aus erschliessungstechnischer Sicht möglich ist, sind Baumpflanzungen im Sinne des Alleenkonzepts vorzusehen. Der Freiraum zwischen dem Haus «Rosengarten» soll als Schnittstelle zwischen dem Schutzobjekt und der neuen Überbauung attraktiv und durchlässig gestaltet werden. Die Freiraumgestaltung ist mit Grün Stadt Zürich, der praktischen Denkmalpflege sowie mit dem Tiefbauamt abzusprechen.

E.4 Allgemeines Umweltschutzrecht: Die auf Grund des Gestaltungsplans möglichen Bauvorhaben befinden sich bezüglich der Auswirkungen auf die Umwelt innerhalb des Rahmens der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung. Es handelt sich auch nicht um Anlagen, welche gemäss Umweltschutzgesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Auf dem Areal befinden sich Altlasten, deren Beseitigung im üblichen Verfahren im Rahmen der Baubewilligung festgelegt wird. Gemäss einer im Rahmen des Vorprojekts durchgeführten Standortrecherche handelt es sich beim Tramdepot um einen belasteten, nicht aber um einen überwachungs- oder sanierungsbedürftigen Standort. Somit kommt es im Zuge der Aushubarbeiten lediglich zu einer Bauabfallentsorgung, d.h. es muss nur dasjenige Material entsorgt werden, welches ausgehoben wird. Wo Belastungen zurückbleiben, müssen diese aber versiegelt werden.

Die Berechnungen der SBB bezüglich des niederfrequenten magnetischen Feldes im Umfeld der Bahnlinie beim Kalkbreiteareal haben ergeben, dass der Vorsorgegrenzwert gemäss NISV (Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung) von 1 Mikrottesla auf dem Gelände des Gestaltungsplans Kalkbreite überall eingehalten wird. Es sind somit am Neubau keine Schutzmassnahmen gegen den Elektrosmog zu ergreifen.

E.5 Lärmschutz: Bezüglich des Lärms wurde auf Grund des Vorprojekts ein Lärmgutachten erstellt und der Baudirektion des Kantons zur Vorprüfung eingereicht. Für die Beurteilung kommen die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung. Gemäss Lärmgutachten der Metron AG vom 6. März 2008 ist eine Überschreitung des IGW in der Nacht von 3 dB zu erwarten, welche sich nicht mit den üblichen gestalterischen Massnahmen zweckmässig beheben lässt. Generell ist bei Nichteinhaltung der Immissionsgrenzwerte eine Ausnahmegewilligung des Kantons erforderlich, welche im Rahmen der Baubewilligung erteilt werden muss. Ausnahmen nach Art. 31, Abs. 2 der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) können bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten von grösseren Wohnbauprojekten in lärmbelasteten städtischen oder städtisch geprägten Gebieten mit hoher Zentralität beantragt werden. Können im Fall des Neubauprojekts Kalkbreite die Lärmgrenzwerte gemäss Abs. 1 nicht eingehalten werden, wird eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31, Abs. 2 LSV erteilt, sofern die einzelnen Wohnräume der entsprechenden Wohneinheiten bezüglich Lärm insgesamt trotzdem eine gute Wohnqualität erreichen. Dies trifft zu, wenn alle zweckmässigen Lärmschutzmassnahmen ausgeschöpft sind und alle Wohneinheiten über Wohnräume sowie einen ruhigen Aussenbereich verfügen.

Diese vom Kanton definierten Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligungen werden in den Vorschriften zum Gestaltungsplan festgeschrieben.

E.6 Betriebsparkplätze VBZ: Zur Erfüllung des Transportauftrags gemäss Eisenbahngesetz (EBG) sind für die Tramdepotnutzung aufgrund der Schichtpläne Betriebsparkplätze notwendig. Um eine zuverlässige Betriebsaufnahme zwischen 04:00 und 06:30 Uhr sowie für die Zeit bis zum Betriebsschluss um 02:15 Uhr zu gewährleisten, ist es notwendig, den Schichtarbeitenden sichere Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Da im Depot Elisabethenstrasse und in der Abstellanlage Kalkbreite für die VBZ nur die minimal notwendigen Dienstparkplätze vorhanden sind, werden die notwendigen Betriebsparkplätze der VBZ im Lochergut zur Verfügung gestellt. Die Festlegung des Bedarfs an Betriebsparkplätzen ist Gegenstand des Plangenehmigungsverfahrens nach Eisenbahngesetz.

E.7 Parkierung: Für die Parkierung massgebend ist die geltende Parkplatzverordnung der Stadt (PPV96). Mit den Vorschriften zum Gestaltungsplan wird in einigen Punkten von der PPV96 abgewichen. Beispielsweise können autoarme Nutzungen von der Nachweispflicht ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird.

Im Rahmen der Vorstudien wurde mit dem Tiefbauamt abgeklärt, dass die erforderlichen Pflichtparkplätze in der städtischen Wohnüberbauung Lochergut, mit

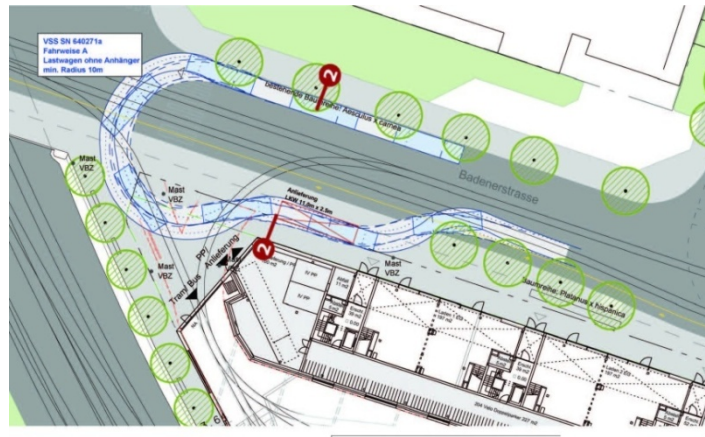
den über der Pflichtparkplatzzahl des Locherguts liegenden bestehenden Parkplätzen oder in einer anderen Parkgarage an vergleichbarer Lage realisiert werden können. Diese Verlegung der Parkplätze ist eine Grundvoraussetzung, dass die vom Gemeinderat gewünschte Überbauung überhaupt machbar ist. Müssten die Parkplätze auf dem Areal erstellt werden, würden dazu praktisch die gesamte zur Verfügung stehende Erdgeschossfläche als Manövrier- und Erschliessungsfläche und zwei Untergeschosse für Parkplätze benötigt. Damit wäre das Ziel verunmöglich, auf dem Kalkbreiteareal einen attraktiven, belebten Erdgeschossbereich zu realisieren.

Die Genossenschaft Kalkbreite hat sich bezüglich der Mobilitätsansprüche der zukünftigen Mieterinnen und Mieter hohe Ziele gesetzt, welche dieser Situation entgegen kommen. Der aufgrund der angestrebten autoarmen Nutzung reduzierte Parkplatzbedarf ist mittels eines Mobilitätskonzepts im Rahmen der Baubewilligung im Detail nachzuweisen. Die rechtliche Voraussetzung dazu ist in Art. 11 Abs. 1d GP gegeben. Das Mobilitätskonzept dient der Begründung und Festlegung des Abstellbedarfs für die in der Überbauung Kalkbreite geplanten Nutzungen sowie der langfristigen Kontrolle und Sicherung der Parkierungssituation. Um die Bewohnerschaft zur Velo- und ÖV-Nutzung zu motivieren sowie für spezielle Fälle die Möglichkeit zur Autonutzung zu gewährleisten, werden diverse Massnahmen wie Serviceleistungen für Velos und Transport sowie Mobilitätsfonds ergriffen. Zudem müssen sich die jeweiligen Wohnungsmieter und -mieterinnen beim Abschluss des Mietvertrags verpflichten, kein Auto zu besitzen oder dauerhaft zu mieten.

Das Kalkbreiteareal befindet sich gemäss der derzeit rechtskräftigen Parkplatzverordnung im Gebiet C mit herabgesetzten Pflichtparkplätzen. Mit dem Gestaltungsplan erfolgt die Zuteilung ins Gebiet B. Die Kalkbreite grenzt unmittelbar an das Reduktionsgebiet B und ist hervorragend erschlossen. Aus diesem Grund kann im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens eine neue Gebietszuteilung vorgenommen werden. Innerhalb des Gebiets B ist eine Reduktion der Parkplätze auf bis zu 25 % des Minimalbedarfs möglich.

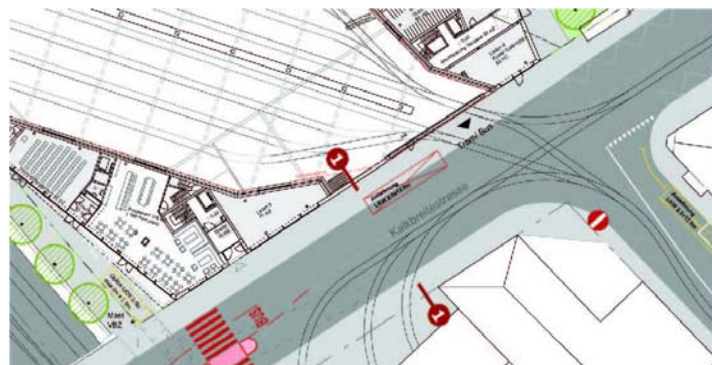
E.8 Erschliessung: Die Erschliessung des Areals erforderte eine differenzierte Beurteilung der verschiedenen Möglichkeiten durch das Tiefbauamt, die Dienstabteilung Verkehr und die VBZ, da im Bereich Kalkbreite auf engstem Raum ganz verschiedene Verkehrsbedürfnisse berücksichtigt werden müssen. Die Metron AG hat dazu den Bericht «Erschliessung/Anlieferung Kalkbreite» (5. Oktober 2009) ausgearbeitet, welcher die Grundlage für die zu wählenden Lösungen bildet. Dieser Bericht wird zusammen mit den Gestaltungsplanunterlagen abgegeben, sodass an dieser Stelle nur einige Grundinformationen, zur Vollständigkeit aufgeführt sind.

Anlieferung Badenerstrasse: Die geplante Anlieferung im öffentlichen Raum entschärft den Konfliktbereich bei den Gebäudeeingängen und tangiert den Fussgängerbereich weniger.



Anlieferung Badenerstrasse

Anlieferung über Kalkbreitestrasse: Die Anlieferung für den südlichen Arealbereich erfolgt direkt über die Kalkbreitestrasse mit einer Belegung von 2/3 Fahrbahn und 1/3 Trottoir. Beim Auftreten von Missständen und/oder Verkehrssicherheitsproblemen muss die Erschliessung auf der Kalkbreitestrasse aufgehoben werden. Die Anlieferung kann dann zwischen Urselweg und dem Areal Kalkbreite auf Privatgrund erfolgen.



Anlieferung Kalkbreitestrasse

Entsprechend werden im Gestaltungsplan (Art. 10 und Plan 1:1000) die Bereiche für die verschiedenen Verkehrsanschlüsse bezeichnet. Die konkrete technische Ausgestaltung der Erschliessung wird danach im Baubewilligungsverfahren geregelt.

E.9 Ökologische Nachhaltigkeit: Die Genossenschaft Kalkbreite strebt bei ihrer Überbauung ein sehr hohes Niveau in Bezug auf die ökologische Nachhaltigkeit an. Als Ziel wird der Standard «Minergie-P-ECO» angestrebt. Eine Schwierigkeit besteht darin, dass mit den baulichen Massnahmen, die zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) erforderlich sind, der Minergie-P-Standard nur äusserst schwierig – wenn überhaupt – zu erreichen ist. Im Detail kann dies erst in einer späteren Phase der Projektentwicklung festgestellt werden. Da die Definition eines Zwischenmassstabs nicht möglich ist, wurden in Art. 16 des Gestaltungsplans als Minimalanforderung der Minergie-Standard, bzw. die um 20 % reduzierten Grenzwerte der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften definiert. Im Moment laufen die letzten Abklärungen mit dem AWEL für den Einsatz einer Grundwasserwärmepumpe für die Heizung und allfällige Kühlung gewisser Gewerbeflächen. Das Brauchwarmwasser soll mit einer Abwasserwärmepumpe oder Solar erwärmt werden und ein Teil der Elektrizität für den Betrieb des Gebäudes wird, wenn finanziell tragbar, mittels Solarzellen produziert.



Hofperspektive

E.10 Soziale Nachhaltigkeit: Im Sinne einer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsbetrachtung, wie sie in der Empfehlung SIA 112/1 aufgeführt ist, hat sich die Genossenschaft Kalkbreite nicht nur mit der ökologischen Nachhaltigkeit auseinandergesetzt, sondern sich gleichermassen Ziele im Bereich «soziale Nachhaltigkeit» und «wirtschaftliche Nachhaltigkeit» gesetzt. Auch wenn diese Aspekte keine direkten Auswirkungen auf die baurechtlichen Vorschriften im Gestaltungsplan haben, soll der Vollständigkeit halber auf diese Ziele hingewiesen werden.

Die Genossenschaft strebt – im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft – an, dass der Flächenverbrauch pro Bewohnerin oder Bewohner wesentlich unter den aktuellen Verbrauch von ca. 50 m² zu liegen kommt. Angestrebt werden 32 m² pro Bewohner bzw. Bewohnerin. Dies soll u.a. erreicht werden, indem gemeinschaftliche Einrichtungen wie temporär benutzbare Büroräume oder Zimmer für Gäste etc. sowie generell gemeinschaftliche Einrichtungen wie Verpflegungsmöglichkeiten angeboten werden. Gleichzeitig soll dadurch das soziale Zusammenleben in der Siedlung und die Vernetzung mit Bewohnerinnen und Bewohnern aus dem Quartier gestärkt werden. Auch im Bereich der Mobilität soll die Siedlung so organisiert werden (Mobilityfahrzeuge, Carsharing, Aussuchen von Mietern, welche auf ein eigenes Auto verzichten etc.), dass sie den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft entspricht.

Generell wird daher mit diesem Bauvorhaben, das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegt, den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung getragen.

E.11 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen: Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird gegenüber der Bau- und Zonenordnung zulässigen Bebauung des Areals der Gestaltungs- und Anordnungsspielraum innerhalb des definierten Perimeters erweitert. Mit dem Gestaltungsplan erfolgt keine Erhöhung der Ausnützung. Die gemäss Quartiererhaltungszone I mögliche Ausnützung von ca. 24'000 m² Geschossfläche (GF) wird mit 19'000 m² GF um über 20 % reduziert. Der städtebaulichen Situation wird durch erhöhte Gestaltungsanforderungen besonders Rechnung getragen. Die gesetzlichen Regelungen des regionalen Richtplans sind berücksichtigt.

Der vorliegende Gestaltungsplan stimmt mit den kantonalen und regionalen Richtplänen und den Anforderungen des Bundesrechts überein.

F BERICHT ZU DEN NICHT BERÜCKSICHTIGTEN EINWENDUNGEN

Der Gestaltungsplan ist im Sinne des § 7 PBG vom 7. April bis 8. Juni 2010 während 60 Tagen im Amtshaus IV der Stadt Zürich öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einwenden zum Gestaltungsplan eingegangen.

Die Quartierbewohnerinnen und Bewohner wurden bereits nach Abschluss des Architekturwettbewerbes und danach in verschiedenen Phasen der Projektentwicklung über das Projekt orientiert. Als erste positive Veränderung wurde von der Quartierbevölkerung die Instandsetzung des alten Restaurants Rosengarten sowie die verbesserte Umsteigesituation vom Tram zur Bushaltestelle zur Kenntnis genommen.

Gleichzeitig wurde der Gestaltungsplan der Kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet. Die Baudirektion stimmt dem Gestaltungsplan zu. Es resultierten daraus nur wenige Präzisierungen, die in den vorliegenden Gestaltungsplan eingeflossen sind.

Zürich, 25. Juni 2010

Amt für Hochbauten der Stadt Zürich

Peter Ess

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom

15.06.2011

690.

Amt für Städtebau, privater Gestaltungsplan Kalkbreite, Zürich-Aussersihl, Kenntnisnahme der Genehmigung und Inkraftsetzung

IDG-Status: öffentlich

Der Gemeinderat stimmte dem privaten Gestaltungsplan Kalkbreite, Zürich Aussersihl, am 19. Januar 2011 zu. Gegen diesen Beschluss wurde weder ein Referendum noch Rechtsmittel ergriffen.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat den privaten Gestaltungsplan Kalkbreite mit Verfügung ARE/78/2011 vom 31. Mai 2011 genehmigt. Der Gestaltungsplan ist somit in Kraft zu setzen.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung ARE/78/2011 vom 31. Mai 2011 den privaten Gestaltungsplan Kalkbreite, Zürich Aussersihl, genehmigt hat.
2. Der private Gestaltungsplan Kalkbreite, Zürich Aussersihl, wird auf den Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung im «Amtsblatt des Kantons Zürich», das heisst auf den 25. Juni 2011, in Kraft gesetzt.
3. Die Dispositivziff. 1 und 2 dieses Beschlusses sind durch das Hochbaudepartement im «Städtischen Amtsblatt» vom 22. Juni 2011 und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» vom 24. Juni 2011 zu veröffentlichen.
4. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs-, sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), das Tiefbauamt, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber