



## Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Steinfels-Areal

Gemeinderatsbeschluss vom 28. September 1988  
mit Änderung vom 20. November 1996<sup>1</sup>

### A. Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 1 Geltungsbereich, Bestandteile

<sup>1</sup>Der Gestaltungsplan (§ 83f. PBG) gilt für das im Plan bezeichnete Gebiet (Grundstück Kat.-Nr. 4881).

<sup>2</sup>Er setzt sich zusammen aus dem Plan 1 : 500 sowie den nachstehenden Vorschriften.

#### Art. 2 Übergeordnetes Recht

<sup>1</sup>Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Plangebiet das PBG.

<sup>2</sup>Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gilt im Plangebiet die dazumalige Bau- und Zonenordnung mit Einschluss des vorgeschriebenen Wohnflächenanteils.

#### Art. 3 Einteilung in Baubereiche

Das Gestaltungsplangebiet ist in folgende Baubereiche eingeteilt:

- Perimeter 1 (P 1):
  - 1.1: Bestehendes Fabrikgebäude; kann umgenutzt werden
  - 1.2: Bestehendes Fabrikgebäude; kann umgenutzt und in der 2. Etappe aufgestockt werden
  - 1.3: Bestehendes Fabrikgebäude; kann umgenutzt werden
- Perimeter 2 (P 2):
  - 2.1: Neubau
- Perimeter 3 (P 3):
  - 3.1: Neubau
  - 3.2: Neubau
  - 3.3: Neubau
  - 3.4: Aufstockung der bestehenden Fabrikgebäude

## Art. 4 Zulässige Nutzungen, Flächenbilanz

<sup>1</sup>Im Gestaltungsplangebiet ist ein Wohnanteil von 40% einzuhalten, welcher sich aus Wohnen, Wohnateliers und Beherbergung zusammensetzt.

<sup>2</sup>Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt insgesamt 68 500 m<sup>2</sup>, bei einem Wohnanteil von 27 400 m<sup>2</sup> (inklusive Wohnateliers und Beherbergung). Von der Mindestwohnfläche von 27 400 m<sup>2</sup> sind mindestens 13 000 m<sup>2</sup> für Wohnzwecke zu verwenden. Von diesen 13 000 m<sup>2</sup> sind mindestens 5 000 m<sup>2</sup> mit Wohnungen von mindestens 80 m<sup>2</sup> abzugelten.

<sup>3</sup>Die Nutzungsverteilung erfolgt gemäss Plan; für die Baubereiche gelten folgende maximale BGF:

	m <sup>2</sup>
1.1 / 1.2 / 1.3	19 400
2.1	18 000
3.1	5 500 <sup>2</sup>
3.2	8 200 <sup>3</sup>
3.3	16 000 <sup>4</sup>
3.4	1 400 <sup>5</sup>

## B. Baubereiche

### I. Baubereiche 1.1, 1.2, 1.3

#### Art. 5 Bauweise

Im Falle eines Neubaus gelten die Vorschriften der dannzuständigen Bau- und Zonenordnung, wobei die Bauten gut zu gestalten sind und insbesondere zusammen mit den übrigen Bauten im Gestaltungsplan-Bereich eine gute Gesamtwirkung erzielen müssen.

#### Art. 6 Grundmasse

	1.1	1.2	1.3
Bruttogeschossfläche BGF		Total 19 400 m <sup>2</sup>	
davon für: Aufstockung, Umnutzung für Wohnen	–	3 000 m <sup>2</sup> (Neu)	3000 m <sup>2</sup> (Umnutzung)

	1.1	1.2	1.3
Wohnanteil		Total 31%	
Vollgeschosse	best.	best. plus 2	best.
Dachgeschosse	–	–	–
Gebäudehöhe	best.	best. plus 6m	best.
Gebäudebreite	best.	best.	best.

## II. Baubereiche 2.1, 3.3

### Art. 7 Bauweise

<sup>1</sup>Der Bautyp («Basilika») ist durch den Querschnitt auf dem Plan im Grundsatz festgelegt. Er besteht aus einem dreischichtigen Gebäude, dessen mittlere Schicht (minimale Breite 8 m) insbesondere die angemessene Belichtung der innenliegenden Arbeitsräume zu garantieren hat; dementsprechend darf diese Schicht höchstens zu einem Drittel genutzt werden. Zudem ist spätestens das 1. Obergeschoss als Hallenboden auszubilden. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss können demgegenüber auch nutzungsfrei sein. Zwischen Gebäudekörper und Dachgeschossen ist eine seitliche lichtdurchlässige Konstruktion zur angemessenen Belichtung und Lichtführung des Gebäudeinnern vorzusehen.

<sup>2</sup>Die mittlere Schicht ist an den Kopfbenden, insbesondere im Bereich der Dachgeschosse ablesbar zu gestalten.

<sup>3</sup>Die südöstlichen Kopfbenden sind auf Platzniveau in angemessener Höhe weitgehend freizuhalten.

### Art. 8 Grundmasse

	2.1	3.3
BGF	18 000 m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	16 000 m <sup>2</sup> <sup>7</sup>
Wohnanteil	15% <sup>8</sup>	70% <sup>9</sup>
Vollgeschosse	5	6
Dachgeschosse	2	2
Max. Gebäudehöhe der Aussenschicht	18 m	20 m
Max. First- und Gesamthöhe	27 m	29 m
Gebäudebreite	30 m	30 m

### III. Baubereiche 3.1, 3.2, 3.4

#### Art. 9 Grundmasse

	3.1	3.2	3.4
BGF	5 500 m <sup>2</sup> <sup>10</sup>	8 200 m <sup>2</sup> <sup>11</sup>	1 400 m <sup>2</sup> <sup>12</sup>
Wohnanteil	80%	55% <sup>13</sup>	0%
Vollgeschosse	5	5	–
Dachgeschosse	–	–	2, analog 3.3
Gebäudehöhe	18 m	17 m	6 m
Gebäudebreite	18 m	15 m	12 m

#### Art. 10 Bauweise

<sup>1</sup>Im Baubereich 3.1 ist das Erdgeschoss weitgehend freizuhalten bzw. transparent zu gestalten. In den Verbindungszonen zu den Baubereichen 2.1 und 3.3 sind Verbindungselemente wie Passerellen gestattet.

<sup>2</sup>Im Baubereich 3.2 sind zwischen den Wohnbauten untergeordnete Verbindungselemente gestattet, wobei die räumliche Transparenz gewährleistet werden muss.

<sup>3</sup>Als Stützpunkte für die Nutzung der Dachfläche sind im Dachgeschoss kleinere Räume bei den Treppenaufgängen zulässig.

### C. Allgemeine Bauvorschriften

#### Art. 11 Gestaltung

Die Bauten und Anlagen sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen gut zu gestalten, wobei die typologischen und baulichen Eigenheiten des Quartiers zu beachten sind.

#### Art. 12 Baulinie, Gestaltungsbaulinie

<sup>1</sup>Massgebend für den Gebäudemantel sind die im Plan eingetragenen Bau-/Mantellinien.

<sup>2</sup>Bei der Gestaltungsbaulinie gemäss Plan besteht eine Anbaupflicht, um die Strassenraumbildung zu gewährleisten; kleinere Rücksprünge, die die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen, sind zulässig.

### **Art. 13 Abstände**

Die minimalen Abstände bestimmen die nötige Entfernung zwischen den Fassaden und definieren die Aussenräume. Sie sind im Quer und Längsschnitt im Plan festgelegt.

### **Art. 14 Tiefste Baukote T<sub>max</sub>**

Die tiefste Baukote T<sub>max</sub> (Aushubkote und Unterkante Bodenplatte) ist identisch mit dem mittleren Grundwasserstand und liegt bei der Kote 398,80 m. Für das konkrete Baugesuch ist ein geologisches Gutachten zu erstellen.

### **Art. 15 Behinderte**

Die Bauten und Anlagen, insbesondere diejenigen, bei denen nach ihrer Zweckbestimmung ein Bedarf besteht, sind gehbehindertengerecht zu konzipieren.

## **D. Erschliessung**

### **Art. 16 Fussgänger, Anlieferung**

Im Plan sind die Fussgänger und Anlieferungsbereiche im Sinne von Hauptachsen bezeichnet.

### **Art. 17 Erschliessungsbereich**

Der Fahrverkehr (ausser Anlieferung) ist auf den Erschliessungsbereich und die entsprechende Fahrtrichtung gemäss Plan beschränkt. Hierzu ist mit dem Baugesuch ein Wohnstrassen-Projekt einzureichen.

### **Art. 18 Abstellplätze**

<sup>1</sup>Die Parkierung wird unter Vorbehalt von Abs. 2 und Abs. 3 nach der im Zeitpunkt des jeweiligen Entscheides für die Stadt Zürich massgebenden Parkplatzverordnung geregelt.<sup>14</sup>

<sup>2</sup>Die Anzahl der zulässigen Abstellplätze bestimmt sich nach der städtischen Parkplatzverordnung in der Fassung vom 20. Dezember 1989 (PPV 1989) mit der folgenden Änderung: Für Besucher, Kunden und Beschäftigte dürfen über die Pflichtabstellplätze hinaus keine weiteren Abstellplätze erstellt werden.<sup>15</sup>

<sup>3</sup>Die Abstellplatzzahl bestimmt sich nach einer revidierten künftigen Parkplatzverordnung, soweit die danach ermittelte Anzahl der insgesamt zulässigen Abstellplätze geringer ist, als die nach Abs. 2 berechnete Zahl.<sup>16</sup>

<sup>4</sup>Es sind genügend Abstellflächen für Velos und Mofas vorzusehen.

## **E. Aussenraum**

### **Art. 19 Unterkellerung**

Unterkellerungen sind auf die Gebäudegrundflächen zu beschränken. In den Aussenräumen Allee und Platz gemäss Plan kann die Hälfte der Bodenfläche unterkellert werden, sofern dies das Bepflanzungskonzept nicht beeinträchtigt.

### **Art. 20 Baumschutz, Bepflanzung**

<sup>1</sup>Die im Plan bezeichneten Bäume sind zu erhalten; der Einzelbaum in P 3 nur, sofern der Aufwand verhältnismässig ist.

<sup>2</sup>Die Flachdächer sind in der Regel benutzbar zu gestalten und, soweit sinnvoll, zu begrünen.

## **F. Siedlungsökologie**

### **Art. 21 Immissionen**

Betriebe mit störenden Lärm- und Luftimmissionen sind nicht zugelassen.

### **Art. 22 Energie, Abfall, Wasser**

<sup>1</sup>Für die Energieerzeugung sind kombinierte Anlagen mit Blockheizkraftwerken und Elektrowärmepumpen vorzusehen.

<sup>2</sup>Es sind Voraussetzungen für eine umweltschonende Abfall- und Wasserbewirtschaftung zu schaffen. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu garantieren.

## **G. Schlussbestimmungen**

### **Art. 23 Realisierung**

Grundeigentümer und Baurechtnehmer sorgen durch privatrechtliche Vereinbarungen für die Ausführung des Gestaltungsplans. Diese umfassen insbesondere Überbau- und Anbaurechte sowie die Erstellung und Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen (Erschliessung, Fussgänger usw.) und die anteilmässige Zuweisung der Parkplätze.

### **Art. 24 Inkrafttreten**

Unmittelbar nach Genehmigung durch den Regierungsrat<sup>17</sup> setzt der Stadtrat den Gestaltungsplan in Kraft.<sup>18</sup>

---

<sup>1</sup> AS 42, 359. Genehmigt vom Regierungsrat am 19. November 1997 mit Ausnahme von Art. 18 Abs. 3; Inkraftsetzung auf den 13. Dezember 1997 (StRB vom 10. Dezember 1997).

<sup>2</sup> Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

<sup>3</sup> Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

<sup>4</sup> Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

<sup>5</sup> Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

<sup>6</sup> Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

<sup>7</sup> Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

<sup>8</sup> Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

<sup>9</sup> Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

<sup>10</sup> Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

<sup>11</sup> Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

<sup>12</sup> Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

<sup>13</sup> Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

<sup>14</sup> Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

<sup>15</sup> Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

<sup>16</sup> Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

<sup>17</sup> 15. November 1989.

<sup>18</sup> 30. Dezember 1989 (StRB vom 19. Dezember 1989).

