

# Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom

09.05.2012

**565.**

**Amt für Städtebau, Ergänzender Privater Gestaltungsplan «GreenCity.Zürich» zum Privaten Gestaltungsplan Manegg, Zürich Wollishofen**

**IDG-Status: öffentlich**

## **1. Ausgangslage**

Das rund 8 ha grosse Areal «Greencity» befindet sich in der östlichen Gehietshälfte des Entwicklungsgebietes Manegg im Süden von Zürich und wird begrenzt durch die Sihltalbahnlinie bzw. Allmendstrasse im Westen und die Autobahn A3 im Osten. Auf dem von der industriellen Vergangenheit geprägten Areal stehen Gebäude der ehemaligen Sihlpapierfabrik, welche heute teilweise zwischengenutzt werden. Das markante Spinnereigebäude steht als einziges Gebäude auf dem Areal unter Schutz. Die von der Grundeigentümerin Sihl Manegg Immobilien AG beauftragte Entwicklerfirma Losinger Marazzi AG plant die Umstrukturierung des ehemaligen Industrieareals in einen ökologisch vorbildlichen, neuen Stadtteil mit gemischter Nutzung von Wohnen und Arbeiten.

## **2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Das Gebiet Manegg wurde 2006 von der IHD (Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen) der fünfgeschossigen Zentrumszone Z5 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Im Rahmen einer kooperativen Entwicklungsplanung hat die Stadt Zürich zusammen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die Grundsätze für die Gehietsentwicklung Manegg festgelegt. Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse und Zielsetzungen wurde der übergeordnete Private Gestaltungsplan Manegg erarbeitet und mit Stadtratsbeschluss Nr. 241/2011 in Kraft gesetzt. Der Gestaltungsplan Manegg regelt für das ganze Gebiet die wichtigsten Eckwerte wie Ausnützung, Nutzungsarten, Gebäudehöhen, Freiflächen, Fahrtenzahl und Parkierung sowie Vorgaben zu Energie und Umwelt. Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans Manegg wurde auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Für das Areal «Greencity» (Teilgebiete A, B und C) verlangt der übergeordnete Gestaltungsplan Manegg gemäss Art. 7 die Ausarbeitung eines ergänzenden Gestaltungsplans. Die Feinerschliessung sowie die Eigentumsverhältnisse werden im Quartierplan Manegg geregelt, welcher im Januar 2011 genehmigt wurde.

Weil der vorliegende ergänzende Gestaltungsplan im Rahmen der Bestimmungen des übergeordneten Gestaltungsplans Manegg aufgestellt wurde, bedarf er lediglich der Zustimmung durch den Stadtrat.

## **3. Ziele der Arealentwicklung**

Das stillgelegte Fabrikareal der Sihlpapier soll sich in den kommenden Jahren in ein neues, lebendiges Quartier wandeln. Es entsteht ein dicht bebauter, urbaner Stadtteil mit Mischnutzungen. Wohn- und Dienstleistungsnutzungen werden ergänzt durch quartierorientierte Gewerbe- und Einkaufsflächen, welche insbesondere in den Erdgeschossen angesiedelt werden. Letztere leisten einen Beitrag zur Quartiersversorgung und beleben den öffentlichen Raum. Hochwertige und vielfältig nutzbare Freiräume und Plätze bilden das Bindeglied zwischen der Bebauung und des umgebenden Landschaftsraumes. Die ehemalige Spinnerei bleibt als Zeugin der industriellen Vergangenheit erhalten und markiert künftig zusammen mit dem Spinnereiplatz bei der SZU-Haltestelle das neue Zentrum der Manegg.

Bei der Arealentwicklung folgt die Grundeigentümerin langfristig dem Prinzip der Nachhaltigkeit und leistet mit einer wirtschaftlichen und umweltschonenden Energieversorgung einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft. 700 bis 1200 Menschen werden künftig in «Greencity» wohnen. Gemeinnützige und freitragende Mietwohnungen sowie Stockwerkeigentumswohnungen sorgen für eine gute soziale Durchmischung. Im Gebiet entstehen zudem rund 3000 Arbeitsplätze. Für die Realisierung der notwendigen schulischen Infrastruktur wird die entsprechende Fläche gesichert. Darüber hinaus werden bedarfsgerecht Flächen für soziale Einrichtungen wie Kinderkrippen oder siedlungs- und quartierorientierte Räume zur Verfügung gestellt.

#### **4. Städtebauliches Leitbild**

Im Rahmen eines kooperativen Workshop-Verfahrens zwischen Stadt und Privaten haben Diener & Diener Architekten zusammen mit Vogt Landschaftsarchitekten ein städtebauliches Konzept für das Areal «Greencity» erarbeitet. Dieses städtebauliche Leitbild bildete die Grundlage für die planungsrechtlichen Festlegungen im vorliegenden ergänzenden Gestaltungsplan «GreenCity.Zurich». Es stellt ausserdem eine Art Richtschnur dar bei der Beurteilung der nachfolgenden Planungen und Projekte. Bei der Entwicklung der Baufelder sollen Studienaufträge und Projektwettbewerbe die erforderliche hohe städtebauliche und architektonische Qualität gewährleisten.

#### **5. Wichtigste Festlegungen im Gestaltungsplan**

Der vorliegende ergänzende Gestaltungsplan «GreenCity.Zurich» enthält in Ergänzung zum übergeordneten Gestaltungsplan Manegg für die Teilgebiete A, B und C konkretisierende Bestimmungen zu Bebauung, Freiraum, Nutzweisen, Erschliessung und Parkierung, Störfallvorsorge und Energie. Er besteht aus den Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Mst. 1:1000. In der Präambel bekennt sich die Grundeigentümerin zu einer Quartierentwicklung, welche sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft orientiert.

##### *Baufelder und Stellung der Gebäude (Art. 3)*

Basierend auf dem städtebaulichen Konzept werden im Plan die einzelnen Baufelder mittels Baubegrenzungslinien und Baupflichtlinien definiert. Mit der Positionierung der Baufelder wird im Innern des Areals eine klare Fassung zu den öffentlichen Plätzen angestrebt. Gegenüber dem östlich angrenzenden Landschaftsraum sollen sich die Baukörper öffnen. Mit einer geschlossenen Bauweise in den Baufeldern A1 und B3 muss der Lärmschutz für die dahinterliegenden Wohnbauten gewährleistet werden.

##### *Ausnützung, Freiflächenziffer und Gebäudehöhe (Art. 4)*

Die im übergeordneten GP Manegg festgelegte maximale Gesamtnutzfläche (GNF) wird im vorliegenden ergänzenden GP entsprechend dem städtebaulichen Konzept auf die verschiedenen Baufelder verteilt. Aufgrund des grossen Anteils an Wohnnutzungen wird die Ausnützung gegenüber dem übergeordneten GP Manegg leicht reduziert und für das Gestaltungsplangebiet «Greencity» auf insgesamt 164 900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die minimale Freiflächenziffer beträgt 30 Prozent in Baufeldern mit einem Wohnanteil von 30 Prozent und mehr bzw. 20 Prozent in Baufeldern mit Wohnnutzung von weniger als 30 Prozent. Die ostseitigen Gebäude entlang des Entlisberghangs weisen eine einheitliche Gebäudehöhe von 25 m aus. Die der Maneggstrasse zugewandten Gebäude werden in ihrer Höhe auf 19,5 m und 22,5 m begrenzt und bilden somit eine differenzierte Silhouette. Im Baufeld C1 dürfen die Dienstleistungs- und Gewerbebauten bis maximal 40 m hoch sein.

##### *Nutzweise (Art. 5)*

Für die Baufelder B1 Nord/Süd und B4 Süd gilt ein Mindestwohnanteil von 80 Prozent. Bei Bedarf sind Räume für Kinderkrippen und Kindertagesstätten sowie siedlungs- und quartierorientierte Räume für soziale Einrichtungen vorzusehen. Das Baufeld B5 ist primär für die

Realisierung eines öffentlichen Schulhauses mit den zugehörigen Nutzungen reserviert. Die Eingangsgeschosse, die unmittelbar an die öffentlichen Plätze angrenzen, sowie das Eingangsgeschoss im Baufeld A1 müssen mindestens 4 m hoch sein, und es sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

#### *Freiraumgestaltung (Art. 6)*

Die Gestaltung der Freiräume hat nach einem einheitlichen, übergeordneten Gestaltungskonzept zu erfolgen, welches einschliesslich der vorgesehenen Etappierung vor der ersten Baueingabe mit der Stadt Zürich abgestimmt und von Grün Stadt Zürich bewilligt werden muss. Mittels verschiedenen Bestimmungen werden die erwünschten Baumpflanzungen auf Plätzen, Freiräumen und entlang der Strassen gesichert.

#### *Erschliessung MIV, Anlieferung (Art. 7)*

Die Verkehrserschliessung richtet sich grundsätzlich nach dem rechtskräftigen Quartierplan Manegg. Die Zu- und Wegfahrten haben gemäss Bezeichnung im Plan zu erfolgen, der innenliegende Maneggplatz bleibt von Autoverkehr frei. Die Anlieferungsmöglichkeiten werden unter Art. 7 detailliert geregelt.

#### *Parkierung (Art. 8)*

Im Hinblick auf die Realisierung eines nachhaltigen Quartiers nach den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft werden gegenüber dem GP Manegg ergänzende Bestimmungen aufgestellt. So sind im Durchschnitt pro Wohnung maximal 0,7 Parkplätze zulässig und autoarme Nutzungen können von der Nachweispflicht unter bestimmten Voraussetzungen ganz oder teilweise befreit werden.

#### *Störfallvorsorge (Art. 10)*

Gemäss der Risikostudie geht von der Allmendstrasse sowie der Autobahn A3 ein Gefahrenpotenzial aus (Transport gefährlicher Güter). Nach Rücksprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle werden die notwendigen planerischen Vorkehrungen unter Art. 10 geregelt.

#### *Energie (Art. 11)*

Für Neubauten gelten gegenüber dem Gestaltungsplan Manegg noch strengere Vorgaben bezüglich Energiekennzahl und den ökologischen Anforderungen (Minergie-P-Eco, Minergie-A-Eco oder gleichwertig). Ausserdem sind 100 Prozent des Heizwärmebedarfs sowie mindestens 50 Prozent der gesamthaft im Planungssperimeter für den Betrieb der Nutzungen benötigten Energie durch erneuerbare Energien abzudecken.

### **6. Mitwirkungsverfahren**

Vom 9. November 2011 bis 20. Januar 2012 wurde der ergänzende Private Gestaltungsplan «GreenCity.Zürich» gemäss § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) öffentlich aufgelegt. Während dieser 60-tägigen Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen.

### **7. Vorprüfung durch die Baudirektion**

Der ergänzende Private Gestaltungsplan «GreenCity.Zürich» wurde der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung zugestellt. Die im Bericht enthaltenen Anträge und Hinweise betreffend Lärmschutz und Störfallvorsorge wurden bei der Überarbeitung des Gestaltungsplans in Rücksprache mit den verantwortlichen Fachbereichen der kantonalen Baudirektion berücksichtigt.

## 8. Schlussbemerkungen

Der vorliegende ergänzende Gestaltungsplan «GreenCity.Zürich» entspricht in planerischer Hinsicht den übergeordneten Stadtentwicklungszielen wie auch den Grundsätzen der Gebietsentwicklung Manegg. Er ermöglicht eine verdichtete und Nutzungsdurchmischte Bebauung nach einem übergeordneten Gesamtkonzept und sichert eine hohe Qualität an öffentlichen und privaten Freiräumen. Die Flächensicherung für den zukünftig notwendigen Schulraum wird vorgenommen, und auch den weiteren sozialen, quartierorientierten Einrichtungen wird besondere Beachtung geschenkt. Mit den strengen Vorgaben zu Energie und Verkehr wird ein Beitrag zur Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft geleistet.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Dem ergänzenden Privaten Gestaltungsplan «GreenCity.Zürich» zum Privaten Gestaltungsplan Manegg, bestehend aus Vorschriften und Plan gemäss Beilagen, wird i.S.v. § 86 PBG zugestimmt.
2. Gegen diesen Beschluss kann beim Baurekursgericht des Kantons Zürich (8090 Zürich) innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, Rekurs erhoben werden. Die in vierfacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Allfällige Beweismittel sind genau zu bezeichnen und so weit als möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichtes sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
3. Der Gestaltungsplan mit den zugehörigen Vorschriften kann während der Rekursfrist im Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Amtshaus IV, 2. Stock, Lindenhofstrasse 19, während der ordentlichen Büroöffnungszeiten eingesehen werden.
4. Die Festsetzung des Gestaltungsplans ist durch das Hochbaudepartement im «Städtischen Amtsblatt» und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
5. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird eingeladen, nach rechtskräftiger Beschlussfassung durch den Stadtrat die Genehmigung der Baudirektion einzuholen.
6. Mitteilung je unter Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Polizei-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe, des Schul- und Sport- sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, die Liegenschaftenverwaltung, Schutz und Rettung (1, Feuerpolizei, 1, Bevölkerungsschutz), die Dienstabteilung Verkehr, die Umweltschutzfachstelle (1, Umwelt- und Immissionsschutz), das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau (10), das Amt für Hochbauten, die Immobilien-Bewirtschaftung, das Amt für Baubewilligungen (2), die Verkehrsbetriebe, den Energiebeauftragten, die Fachstelle für Schulraumplanung und die Sozialen Dienste (1, Sozialzentrum Selnau).

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin