



Ergänzender privater Gestaltungsplan «Manegg Mitte» für die Teilgebiete H und I

vom 5. Juli 2017

Der Stadtrat,

gestützt auf § 86 Satz 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG)¹,

*beschliesst*²:

Zusätzlich zum übergeordneten privaten Gestaltungsplan Manegg³ gelten für die Teilgebiete H und I nachstehende Vorschriften, die von den Grundeigentümerinnen gestützt auf das Ergebnis des Studienauftragsverfahrens⁴ aufgestellt wurden:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Der ergänzende private Gestaltungsplan «Manegg Mitte» zum privaten Gestaltungsplan Manegg⁵ regelt die bauliche Entwicklung und schafft die nutzungsplanerische Grundlage für eine architektonisch besonders gut gestaltete Wohnüberbauung mit geringem Anteil Gewerbenutzungen. Zweck

Art. 2 ¹ Für die Teilbereiche H und I des privaten Gestaltungsplans Manegg⁶ wird ein ergänzender privater Gestaltungsplan gemäss § 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 9 des privaten Gestaltungsplans Manegg festgesetzt. Bestandteile und Geltungsbereich

² Der ergänzende Gestaltungsplan «Manegg Mitte» setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.

³ Im zugehörigen Plan ist der Geltungsbereich dargestellt. Dieser ist in die Baufelder A, B, C1 und C2 unterteilt.

Art. 3 Zusätzlich zum übergeordneten privaten Gestaltungsplan Manegg⁷ gelten für den im Plan angegebenen Geltungsbereich die nachstehenden Vorschriften. Anwendbares Recht

¹ LS 700.1

² Begründung siehe STRB Nr. 561 vom 5. Juli 2017.

³ AS 701.350

⁴ Zur Weiterbearbeitung empfohlenes Projekt vom 3. Februar 2016.

⁵ AS 701.350

⁶ AS 701.350

⁷ AS 701.350

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Hauptbauten

Art. 4 ¹ Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Plan angegebenen Baufelder zulässig.

² Gebäude können innerhalb der Baufelder A, B und C2 frei angeordnet und verbunden werden. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche Vorschriften sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.

³ Für das Baufeld C1 gilt die geschlossene Bauweise. Innerhalb des Baufelds C1 sind an der zur Allmendstrasse abgewandten Seite der Gebäude Hofbereiche auszubilden.

Weitere
Gebäudeteile/
Besondere
Gebäude

Art. 5 ¹ Ausserhalb der Baufelder sind vorbehältlich der Baulinien und des Strassenabstands Vordächer (einschliesslich Abstützung), Dachvorsprünge und besondere Gebäude, zum Beispiel Velounterstände, Gebäude für die Entsorgung und für technische Anlagen zulässig.

² Besondere Gebäude sind in ihrer Anzahl im gesamten Gestaltungsplanperimeter nur untergeordnet zugelassen. Auf dem Siedlungsplatz sind besondere Gebäude nicht zulässig.

³ Gebäude und Gebäudeteile ohne anrechenbare Gesamtnutzfläche sind vorbehältlich der Baulinien und des Strassenabstands ausserhalb der Baufelder zulässig, soweit sie vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen. Licht- und Ausstiegsschächte dürfen aus Gründen des Hochwasserschutzes mit dem minimal erforderlichen Mass über das gestaltete Terrain hinausragen.

⁴ Entlang der Haspelstrasse sind bei den im Baufeld B angeordneten Bauten Balkone ausserhalb des Baufelds, innerhalb des Strassenabstands, mit einem minimalen Vertikalabstand von 2,50 m (Oberkante [OK] Strasse bis Unterkante [UK] Balkon) zulässig.

Gestaltung

Art. 6 ¹ Das Areal ist durchlässig zu gestalten.

² Bei Erhalt des Bestandsgebäudes im Baufeld C2 ist ein Durchgang von mindestens 7 m Breite über alle Geschosse zum Siedlungsplatz zwischen den Gebäuden im Baufeld C1 und C2 zu gewährleisten.

³ Im Falle eines Neubaus im Baufeld C2 ist ein Durchgang von mindestens 7 m Breite über alle Geschosse zum Siedlungsplatz in einem der beiden Durchgangsbereiche vorzusehen. In beiden Fällen sollen die Gebäude als eigenständige Gebäude in Erscheinung treten.

⁴ Im Durchgangsbereich 2 sind punktuelle Unterschreitungen der minimalen Durchgangsbreite sowie die Realisierung von eingeschossigen Verbindungen zulässig.

Art. 7 ¹ In den jeweiligen Baufeldern gelten folgende Masse und Vorschriften: Masse und Vorschriften

Baufeld	A	B	C1	C2
Vollgeschosse max.	7	7	7	7
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1*
anrechenbares Dachgeschoss max.	0	0	0	1*
Gesamtnutzfläche (GNF) max. [m ²]	8800	10 312	10 598	7149

(*) vorbehältlich Absatz 3

² Ausnutzungsübertragungen zwischen den Baufeldern sind zulässig, soweit die maximale Gesamtnutzfläche in keinem Baufeld um mehr als 10 Prozent erhöht wird und die Ausnutzungsübertragungen sich im Rahmen von Art. 9 des Gestaltungsplans Manegg⁸ bewegen.

³ Es dürfen insgesamt nicht mehr als acht anrechenbare Geschosse in Erscheinung treten.

Art. 8 Das gewachsene Terrain wird gemäss Art. 11 Abs. 3 des Gestaltungsplans Manegg⁹ definiert. Gewachsenes Terrain

Art. 9 ¹ Im anrechenbaren Untergeschoss des Baufelds A und des Baufelds B sind auch entlang der Spindelstrasse und der Haspelstrasse in den im Plan ausgewiesenen Bereichen Wohnnutzungen zulässig. Nutzweise

² Im Falle eines Neubaus im Baufeld C2 sind in dem im Plan ausgewiesenen Bereich (Eingänge sind hier nach wie vor zulässig) im Erdgeschoss des Baufelds C2 in der ersten Bautiefe Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen vorzusehen. Ebenfalls zulässig sind Kindergärten und Kinderbetreuungseinrichtungen.

³ Dieser Bereich des Neubaus im Baufeld C2 ist so auszugestalten, dass die Höhe der darüber liegenden Böden (OK fertiger Boden) mindestens 3,80 m über deren Fussboden (OK fertiger Boden) zu liegen kommt.

Art. 10 Lüftungsgeräte für die kontrollierte Wohnlüftung gelten als kleinere, technische Aufbauten, die i. S. v. Art. 11 Abs. 2 der Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Manegg¹⁰ die maximale Gesamthöhe überschreiten dürfen. Dachgestaltung

⁸ AS 701.350

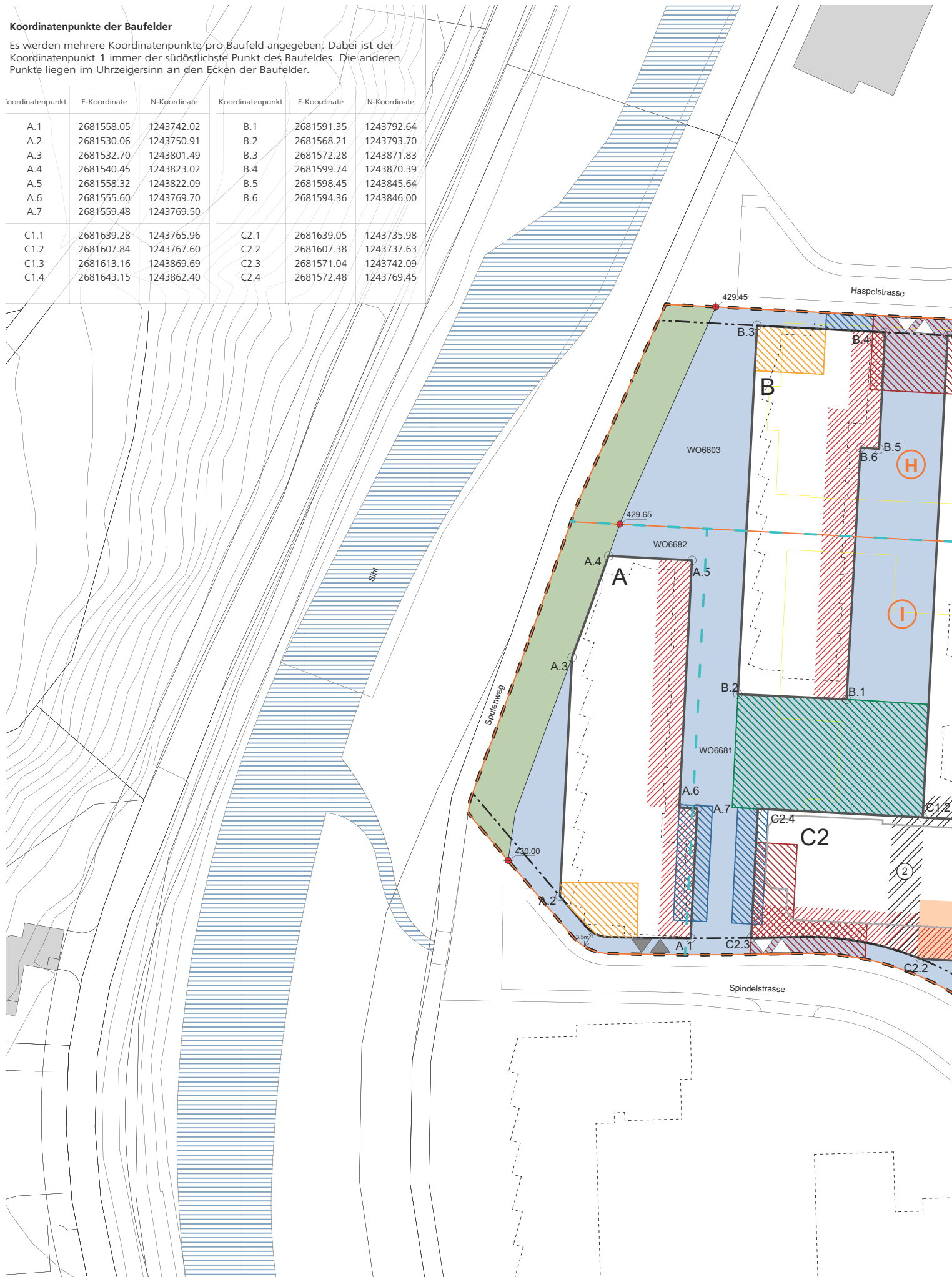
⁹ AS 701.350

¹⁰ AS 701.350

Koordinatenpunkte der Baufelder

Es werden mehrere Koordinatenpunkte pro Baufeld angegeben. Dabei ist der Koordinatenpunkt 1 immer der südöstlichste Punkt des Baufeldes. Die anderen Punkte liegen im Uhrzeigersinn an den Ecken der Baufelder.

Koordinatenpunkt	E-Koordinate	N-Koordinate	Koordinatenpunkt	E-Koordinate	N-Koordinate
A.1	2681558.05	1243742.02	B.1	2681591.35	1243792.64
A.2	2681530.06	1243750.91	B.2	2681568.21	1243793.70
A.3	2681532.70	1243801.49	B.3	2681572.28	1243871.83
A.4	2681540.45	1243823.02	B.4	2681599.74	1243870.39
A.5	2681558.32	1243822.09	B.5	2681598.45	1243845.64
A.6	2681555.60	1243769.70	B.6	2681594.36	1243846.00
A.7	2681559.48	1243769.50			
C1.1	2681639.28	1243765.96	C2.1	2681639.05	1243735.98
C1.2	2681607.84	1243767.60	C2.2	2681607.38	1243737.63
C1.3	2681613.16	1243869.69	C2.3	2681571.04	1243742.09
C1.4	2681643.15	1243862.40	C2.4	2681572.48	1243769.45



Privater Gestaltungsplan Manegg

Ergänzender privater Gestaltungsplan "Manegg Mitte" für die Teilgebiete H und I

Zürich - Wollishofen

Plan Masstab 1 : 500, A1

Stand 22.05.2017

Grundeigentümerinnen

Swiss Finance & Property Manegg AG,
c/o KD Zug-Treuhand AG

..... Ort, Datum

Furter Immo AG

..... Ort, Datum

Baugenossenschaft des eidg. Personals (BEP)

..... Ort, Datum

Zustimmung des Stadtrates mit:

Zürich, den 5. Juli 2017

STRB Nr. 561/2017

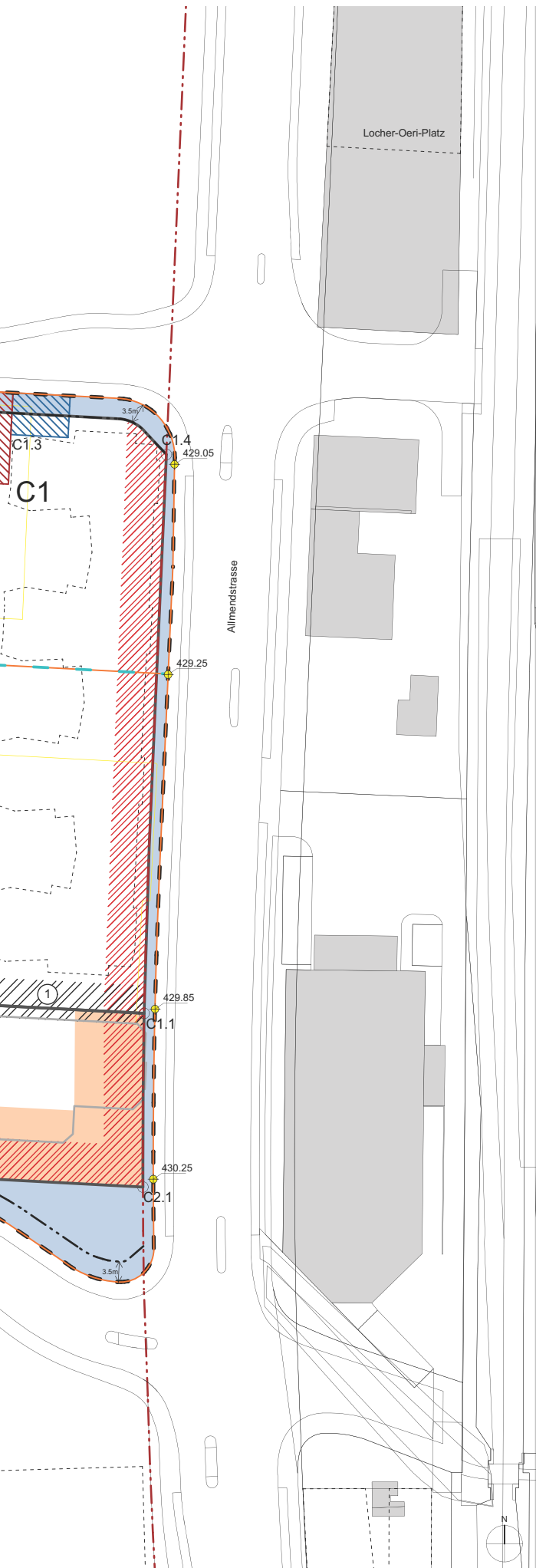
Die Stadtpräsidentin:

Die Stadtschreiberin:
















Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom 21. August 2017

Für die Baudirektion











In Kraft gesetzt mit STRB Nr. 896/2017 vom 1. November 2017 auf den 13. Dezember 2017



Bestimmungen

-  Geltungsbereich ergänzender Gestaltungsplan
-  Baufeld
-  Baubegrenzungslinie
-  Bereich Hauptzugänge Bauten
-  Wohnnutzung im anrechenbaren UG entlang Spindel-/Haspelstrasse
-  Bereich EG Dienstleistung / Gewerbe bei Neubau
-  Allgemeine Umgebungsfläche
-  Siedlungsplatz
-  Durchgangsbereich (Lage schematisch)
-  Ein- und Ausfahrt Sammelgarage
-  Ein- und Ausfahrt Anlieferung
-  Stellfläche Anlieferung (Lage schematisch)
-  Standort Besucher- und Kurzzeitparkierung (Lage schematisch)
- A.1  Koordinatenpunkt
-  Terrainkote m ü. M. zur Bestimmung des gewachsenen Terrains

Informationen

-  Teilgebiete gemäss Gestaltungsplan Manegg
-  Parzellengrenzen
-  Freihaltezone
-  Gebäude bestehend
-  Gebäude abzurechen
-  Gewässer
-  Baulinien
-  Strassenabstand
-  Projekt aus Studienauftrag angepasst (Stand September 2016)
-  Terrainkote m ü. M. Gestaltungsplan Manegg

0m 10m 20m 30m 40m 50m

C. Erschliessung

Motorisierter
Verkehr, Zufahrt

Art. 11 ¹ Die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage sowie der Anlieferung haben an den im Plan gekennzeichneten Standorten zu erfolgen.

² Die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage ist ins Gebäude zu integrieren.

³ Die Stellflächen für die Anlieferung sind an den im Plan bezeichneten Stellen vorzusehen.

Parkierung

Art. 12 Es sind maximal 12 Abstellplätze für Besuchende und Kundschaft, insbesondere für Mobilitätsbehinderte, sowie für Anlieferung und Taxi oberirdisch zulässig. Die betreffenden Autoabstellplätze sind in den im Plan bezeichneten Bereichen anzuordnen.

Fuss- und
Veloverkehr

Art. 13 ¹ Die Hauptzugänge müssen für den Fuss- und Veloverkehr der Bewohnenden und Besucherinnen und Besucher sowie Mitarbeitenden und Kundinnen und Kunden der Betriebe im Gestaltungsplanperimeter gut zugänglich sein.

² Die Anzahl der ungedeckten oberirdischen Veloabstellplätze ausserhalb der Hauptbauten darf 25 Prozent der Gesamtmenge der zu erstellenden Veloabstellplätze nicht überschreiten.

D. Umgebung

Freiraum-
gestaltung

Art. 14 ¹ Die Gestaltung der Freiräume hat nach einem einheitlichen, übergeordneten Gestaltungskonzept zu erfolgen, das den Zusammenhang und die Gliederung des Areals sicherstellt. Das Konzept für die Freiraumgestaltung des Areals – einschliesslich einer allfälligen Etappierung – muss vor der ersten Baueingabe mit der Stadt Zürich abgestimmt und von Grün Stadt Zürich genehmigt werden.

² Für Baumstandorte ist genügend Wurzelraum zu belassen. Auf unterbauten Flächen muss eine ausreichend hohe Aufbaustärke zum Pflanzen von Bäumen beibehalten werden. Für grosskronige Solitärbäume im Bereich des Siedlungsplatzes muss eine Überdeckung von im Mittel mindestens 1,3 m Gesamtaufbauhöhe eingehalten werden. Für alle weiteren Solitärbäume auf unterbauten Flächen im Gestaltungsplanperimeter ist eine Überdeckung zwischen 1,0 m und 1,3 m Gesamtaufbauhöhe einzuhalten.

³ Die Gestaltung der zur Sihl gewandten privat genutzten Vorbereiche der Erdgeschosse der Baufelder A und B hat nach einer einheitlichen Gliederung und Gestaltung zu erfolgen. Die Freihaltezone sowie der angrenzende Bereich bis zu den privat genutzten Aussenbereichen der Baufelder A und B sind als zu-

sammenhängender Freiraum zu gestalten.

Art. 15 Der im Plan bezeichnete Siedlungsplatz muss eine Grösse und räumliche Ausdehnung von mindestens 750 m² aufweisen. Er ist mit Bäumen zu gestalten. Siedlungsplatz

Art. 16 ¹ Zwischen den heutigen sowie den zukünftigen Parzellen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dürfen jeweils 20 Prozent der zu erstellenden Freiflächen, die der Freiflächenziffer angerechnet werden, transferiert werden. Die Übertragung der Freifläche muss sich im Rahmen von Art. 15 Abs. 3 des Gestaltungsplans Manegg¹¹ bewegen. Freiflächenziffer, Freihaltezone, Vorgärten

² Innerhalb der Freihaltezone ist eine geringfügige Geländemodellierung zulässig. Diese darf auch der Versickerung dienen.

³ Mindestens zwei Drittel der Strassen- oder Weganstosslängen der Vorgärten sind zu begrünen. 30 Prozent der zu begrünenden Strassen- oder Weganstosslängen der Vorgärten dürfen in andere Strassen- oder Weganstossbereiche, innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, transferiert werden, solange die erforderliche Gesamtbilanz eingehalten ist.

Art. 17 ¹ Vor der ersten Baueingabe für ein Bauvorhaben im Geltungsbereich ist «ERZ Entsorgung + Recycling Zürich» (ERZ) ein Bericht zum Entwässerungskonzept für den gesamten Gestaltungsplanperimeter vorzulegen. Vor der ersten Baueingabe muss das Entwässerungskonzept von ERZ geprüft und genehmigt werden. Entwässerung

² Meteorwasser von Platz- und begehbaren Dachflächen ist nach Möglichkeit oberirdisch über eine Humusschicht zu entwässern. Meteorwasser von nicht begehbaren Dachflächen kann unterirdisch versickert werden. Soweit es aus Abwasserqualitätsgründen nicht anders möglich ist, kann Meteorwasser nach möglichst umfangreicher Retention in die Kanalisation abgeleitet werden.

E. Weiteres

Art. 18 ¹ Für Bauten in den Baufeldern C1 und C2 gilt: Störfallvorsorge

- a. Fassaden gegen die Allmendstrasse müssen einen genügenden Widerstand gegen eine kurzzeitige Hitzestrahlungseinwirkung aufweisen;
- b. der Zufluss von unfallbedingt freigesetztem Brennstoff ab der Allmendstrasse ist zu verhindern;
- c. es sind Fluchtwege auf die zur Allmendstrasse abgewandten Längsseite der Baufelder sicherzustellen.

¹¹ AS 701.350

² Die Bauvorhaben im Geltungsbereich sind anlässlich des Baubewilligungsverfahrens durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Sektion Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge, genehmigen zu lassen.

Energie

Art. 19 ¹ Neubauten müssen die Anforderung an den winterlichen Wärmeschutz der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion gemäss Ausgabe 2009¹² um mindestens 20 Prozent unterschreiten oder dem Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie) für Raumwärme und Warmwasser des Minergie-Standards entsprechen.

² Umbauten müssen mindestens den Energiekennwerten des Standards Minergie, Minergie-Bauten vor 2000¹³, entsprechen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

³ Der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser wird mit Abwärme oder Energie aus erneuerbaren Ressourcen oder Abfall gedeckt. Zur Spitzenlastdeckung und als Redundanz zur Energiebereitstellung mit erneuerbaren Energien darf fossile Energie eingesetzt werden.

Lärmimmissionsschutz

Art. 20 ¹ Jeder lärmempfindliche Wohnraum muss über ein Lüftungsfenster, bei dem die massgebenden Immissionsgrenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III eingehalten sind, verfügen.

² Im Baubereich C2 und in den Eckbereichen des Baubereichs C1 darf bei maximal einem Drittel aller Wohnungen je maximal ein Drittel der Wohnräume am Lüftungsfenster die Immissionsgrenzwerte überschreiten, sofern die Wohnung über ruhige Räume (mindestens ein Raum mit maximal IGW ES II) und einen ruhigen Aussenraum (maximal 60 dB Tag) verfügt.

³ Wohnungen im Baufeld B dürfen erst nach Fertigstellung des Rohbaus im Baufeld C1 bezogen werden, sofern sie nicht die Anforderungen an den Lärmschutz gemäss Abs. 1 erfüllen.

Abfallsammelstellen

Art. 21 ¹ Im Bereich der Haspel- und Spindelstrasse sind Unterflurabfallsammelstellen einzurichten.

² Die Anlagen für Unterflurabfallsammelstellen dürfen im Strassenabstandsbereich angeordnet werden.

Inkrafttreten

Art. 22 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach rechtskräftiger Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.¹⁴

¹² Anhang Ziff. 1.11 zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I), LS 700.21.

¹³ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

¹⁴ Genehmigt durch die kantonale Baudirektion am 21. August 2017; Inkraftsetzung auf den 13. Dezember 2017 (STRB Nr. 896/2017).