



Privater Gestaltungsplan Manegg

Ergänzender privater Gestaltungsplan «Obere Allmend – Manegg» für das Teilgebiet E

Kanton Zürich, Zürich-Wollishofen

Vorschriften

Grundeigentümerinnen	
Mobimo AG (Parzelle WO6738)	
.....	Ort, Datum
Logis Suisse AG (Parzelle WO6739)	
.....	Ort, Datum
Zustimmung des Stadtrats mit:	
STRB Nr.	Zürich, den
Die Stadtpräsidentin:	Die Stadtschreiberin:
.....
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom	
Für die Baudirektion
In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den	

Ergänzender privater Gestaltungsplan «Obere Allmend – Manegg» für das Teilgebiet E

vom 3. Juli 2019

Der Stadtrat,

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

beschliesst²:

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

A. Allgemeine Bestimmungen

Zweck	Art. 1 Der ergänzende private Gestaltungsplan «Obere Allmend – Manegg» zum privaten Gestaltungsplan Manegg ⁵ regelt die bauliche Entwicklung und schafft die nutzungsplanerische Grundlage für eine architektonisch besonders gut gestaltete Wohnüberbauung mit geringem Anteil Gewerbenutzungen.
Bestandteile und Geltungsbereich	Art. 2 ¹ Für den Teilbereich E des privaten Gestaltungsplans Manegg ⁶ wird ein ergänzender privater Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG und Art. 7 des privaten Gestaltungsplans Manegg festgesetzt. ² Der ergänzende Gestaltungsplan «Obere Allmend – Manegg» 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 (A1 und A2) und B (B1 und B2) unterteilt.
Anwendbares Recht	Art. 3 ¹ Zusätzlich zum privaten Gestaltungsplan Manegg ⁷ gelten für den im Plan angegebenen Geltungsbereich die nachstehenden Vorschriften. ² Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) ⁸ in der Fassung bis 28. Februar 2017.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Hauptbauten	Art. 4 Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Plan angegebenen Baufelder zulässig. Vorbehältlich der Bestimmungen zum Gewässerraum und zur Bauzonengrenze dürfen Hauptgebäude an die Baufeldgrenze gestellt werden.
-------------	---

¹ LS 700.1

² Begründung siehe STRB Nr. 607 vom 3. Juli 2019.

³ vom 10. März 2010, AS 701.350.

⁴ zur Weiterbearbeitung empfohlenes Projekt vom 17. August 2017.

⁵ vom 10. März 2010, AS 701.350.

⁶ vom 10. März 2010, AS 701.350.

⁷ vom 10. März 2010, AS 701.350.

⁸ LS 700.1



Art. 5¹ Innerhalb des Baufeldes A1 können Gebäude frei angeordnet und verbunden werden. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche Vorschriften sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.

Bauweise

² Innerhalb der Baufelder A2, B1 und B2 gilt die geschlossene Bauweise.

³ Zwischen den Gebäuden in den Baufeldern A2 und B1 sowie B1 und B2 ist ein Durchgang von mindestens 7 m, höchstens 10 m Breite über alle Geschosse zu gewährleisten. In den Vollgeschossen sind einzelne Gebäudevorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

⁴ Die Durchgänge sind akustisch so auszubilden, dass Reflexionen minimal sind.

Art. 6¹ Ausserhalb der Baufelder sind, vorbehältlich der Bestimmungen zum Gewässerraum und zur Bauzonengrenze, Gebäudevorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen bis zu einer Tiefe von höchstens 2 m zulässig. Im Baulinien- und Strassenabstandsbereich sind einzelne Gebäudevorsprünge bis zu einer Tiefe von höchstens 1,5 m zulässig.

Weitere Gebäudeteile

² Für diese Gebäudevorsprünge ausserhalb des Baufeldes, innerhalb der Baulinien oder des Strassenabstands, gilt ein minimaler Vertikalabstand von 3 m (ab Trottoirniveau). Bei den in Baufeld A1 angeordneten Bauten sind Balkone ausserhalb des Baufeldes, innerhalb des Strassenabstands, mit einem minimalen Vertikalabstand von 2,5 m (ab Trottoirniveau) zulässig.

³ Gebäude und Gebäudeteile ohne anrechenbare Gesamtnutzfläche sind vorbehältlich der Bestimmungen der Baulinien, des Strassenabstands, der Bauzonengrenze und des Gewässerraums ausserhalb der Baufelder zulässig, soweit sie vollständig unter dem gewachsenen Terrain gemäss Art. 10 liegen. Licht- und Ausstiegschächte sowie Notausgänge dürfen aus Gründen des Hochwasserschutzes mit dem minimal erforderlichen Mass über das gewachsene Terrain hinausragen.

Art. 7¹ Besondere Gebäude wie Velounterstände, Gebäude für die Entsorgung und für technische Anlagen sind vorbehältlich der Bestimmungen zu den Baulinien, zum Strassenabstand, zur Bauzonengrenze und zum Gewässerraum auch ausserhalb der Baufelder zulässig.

Besondere Gebäude

² Ihre Gesamtfläche darf drei Prozent der massgebenden Grundstücksfläche im Gestaltungsplanperimeter nicht überschreiten.

Art. 8 Für eine Passerelle über die Allmendstrasse wird im Plan ein Anschlussbereich ausgewiesen. In diesem Bereich kann die Passerelle realisiert oder in das Gebäude integriert werden.

Passerelle

Art. 9 ¹ In den jeweiligen Baufeldern gelten folgende Masse und Vorschriften:

Masse und
Vorschriften

Baufelder	A (A1 + A2)		B (B1 + B2)	
	Vollgeschosse max.	7	7	7
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	0	0	0	0
Gesamtnutzfläche (GNF) max. (m ²)	11 151		14 193	

² Ausnutzungsübertragungen zwischen den Baufeldern A und B sind zulässig, soweit die jeweilige Gesamtnutzfläche nicht mehr als zehn Prozent erhöht wird.

Gewachsenes
Terrain

Art. 10 Das gewachsene Terrain wird gemäss Art. 11 Abs. 3 des privaten Gestaltungsplans Manegg⁹ definiert.

Nutzweise

Art. 11 ¹ Im Erdgeschoss des Baufeldes A1 sind auch entlang der Haspelstrasse in dem im Plan ausgewiesenen Bereich Wohnnutzungen zulässig.

² In den Baufeldern A2 und B1 sind in den im Plan ausgewiesenen Bereichen im Erdgeschoss Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen vorzusehen. Ebenfalls zulässig sind Kindergärten, Kindertagesstätten, schulergänzende Betreuungseinrichtungen, Gemeinschaftseinrichtungen und Ähnliches. Ihr Anteil darf 50 Prozent der Gesamtnutzfläche der ersten Raumtiefe nicht unterschreiten. Der Nachweis kann im Total über beide Baufelder gemeinsam erbracht werden.

³ Die Erdgeschosse entlang der Allmendstrasse in der ersten Raumtiefe sind so auszugestalten, dass die Höhe der darüber liegenden Böden (Oberkante [OK] fertiger Boden) mindestens 3,8 m über deren Fussboden (OK fertiger Boden) zu liegen kommt.

Kindergarten

Art. 12 Im Erdgeschoss des Baufeldes B1 ist eine Gesamtnutzfläche (GNF) von mindestens 440 m² baulich so auszugestalten, dass diese mit kleineren Massnahmen von einem oder mehreren Kindergärten, Kindertagesstätten, schulergänzenden Betreuungseinrichtungen und Ähnlichem oder verwandten Betreuungsdiensten genutzt werden kann. Mit der ersten Bauangabe ist der konkrete Bedarf seitens der Stadt Zürich auszuweisen.

Dachgestaltung

Art. 13 Lüftungsgeräte für die kontrollierte Wohnlüftung und Fassadenreinigungsanlagen gelten als kleinere, technische Aufbauten, die im Sinne von Art. 11 Abs. 2 des privaten Gestaltungsplans Manegg¹⁰ die maximale Gesamthöhe überschreiten dürfen.

⁹ vom 10. März 2010, AS 701.350.

¹⁰ vom 10. März 2010, AS 701.350.



C. Erschliessung

Art. 14 ¹ Die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage sowie die Zu- und Wegfahrt für Anlieferung, Besucher- und Kurzzeitparkierung haben an den im Plan gekennzeichneten Standorten zu erfolgen.

Motorisierter
Verkehr

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

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

Art. 15 ¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind insgesamt maximal 155 Autoabstellplätze zulässig.

Parkierung

² Davon dürfen maximal zehn Abstellplätze für Besuchende und Kundschaft, sowie für Anlieferung, Taxi und Carsharing-Angebote oberirdisch angeordnet werden – davon entlang der Haspelstrasse maximal zwei. Die betreffenden Autoabstellplätze sind in den im Plan bezeichneten Bereichen anzuordnen.

Art. 16 ¹ Die Hauptzugänge müssen für den Fuss- und Veloverkehr der Bewohnenden, Besucherinnen und Besucher sowie Mitarbeitenden, Kundinnen und Kunden der Betriebe im Gestaltungsplanperimeter gut zugänglich sein.

Fuss- und
Veloverkehr

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

D. Umgebung

Art. 17 ¹ Mit der ersten Baueingabe ist ein Umgebungsplan für den gesamten Geltungsbereich einzureichen, der die Gestaltung sowie die zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung aller Freiräume umfasst.

Freiraumgestaltung

² Das Areal ist durchlässig zu gestalten.

³ In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind fussläufige Verbindungen an den Spulenweg sicherzustellen.

⁴ Für Baumstandorte ist genügend Wurzelraum zu belassen. Auf unterbauten Flächen muss eine ausreichend hohe Aufbaustärke zum Pflanzen von Bäumen beibehalten werden. Für grosskronige Solitäräume in der «Platzabfolge» muss eine Überdeckung von im Mittel mindestens 1,3 m Gesamtaufbauhöhe eingehalten werden. Für alle weiteren Solitäräume auf unterbauten Flächen im Gestaltungsplanperimeter ist eine Überdeckung zwischen 1 m und 1,3 m Gesamtaufbauhöhe einzuhalten.

Art. 18 ¹ Innerhalb der allgemeinen Umgebungsfläche ist eine zusammenhängende «Platzabfolge» zu gestalten, die eine Grösse und räumliche Ausdehnung von mindestens 750 m² aufweist. Sie ist mit Bäumen zu gestalten.

«Platzabfolge»

² Für Kindergärten, Kindertagesstätten, schulergänzende Betreuungseinrichtungen und Ähnliches ist ein geeigneter Aussenraum von mindestens 300 m² auszuweisen.

Art. 19 ¹ Zwischen 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 privaten Gestaltungsplans Manegg¹¹ bewegen.

Freiflächenziffer,
Freihaltezone,
Vorgärten

¹¹ vom 10. März 2010, AS 701.350.

² Innerhalb der Freihaltezone ist vorbehältlich der Bestimmungen zum Gewässerraum eine geringfügige Geländemodellierung zulässig. Diese darf auch der Versickerung dienen.

³ Mindestens zwei Drittel der Strassen- und Wegenstosslängen der gesamten Vorgartenbereiche an der Haspel- und Allmendstrasse sind zu begrünen. Nicht in die Berechnung fallen der Bereich um die Passerelle sowie der Bereich der «Vorzone» vor dem Baufeld B1. Diese Bereiche sind als hochwertig gestaltete Platzflächen auszubilden.

Entwässerung

Art. 20 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.

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

Störfallvorsorge

Art. 21 ¹ Für Bauten in den Baufeldern A2, B1 und B2 gilt:

- 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 Längsseiten der Baufelder sicherzustellen.
- d. Nutzungseinheiten mit schwer evakuierbaren Personen (z. B. Gruppenräume von Kindertagesstätten, Kindergärten, Schulen) sind möglichst auf den zur Allmendstrasse abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Entlang der Allmendstrasse sind Nebenräume wie Küchen oder Lagerräume zu bevorzugen.
- e. Werden Nutzungseinheiten mit schwer evakuierbaren Personen entlang der Allmendstrasse angeordnet, müssen deren Fenster zur Allmendstrasse einen Brandwiderstand EI 30 aufweisen.

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. 22 ¹ Neubauten müssen entweder die Primäranforderung und den Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung gemäss Minergie-P-Standard sowie den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie ECO einhalten oder die Zielwerte des Effizienzpfades Energie (SIA 2040:2017) erreichen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist zur Umsetzungskontrolle des SIA-Effizienzpfades die Berichterstattung der zuständigen Behörde einzureichen.

² Massgeblich sind in Bezug auf Abs. 1 die Standards des Vereins Minergie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung. Der Stadtrat ist befugt,



bei Änderungen dieser Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

³ Der Nachweis der Erfüllung der energetischen Anforderungen gemäss Abs. 1 kann statt für einzelne Bauten auch für mehrere Bauten gemeinsam erfolgen. In diesem Fall muss mit einer fachgerechten Berechnung des gewichteten Energiebedarfs nachgewiesen werden, dass die Anforderungen über die Summe der in Betracht gezogenen Bauten erfüllt werden. Möglich ist dieses Vorgehen, wenn mehrere Bauten gleichzeitig bewilligt werden oder wenn die Anforderungen bei bereits bewilligten Bauten im Sinne einer Vorleistung unterschritten wurden.

⁴ 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.

Art. 23 Eine allfällige Transformatorstation für die Arealversorgung muss in einem Bereich entlang der Allmendstrasse realisiert werden.

Transformatorstation

Art. 24 ¹Jeder lärmempfindliche Wohnraum muss über ein der Lüftung dienendes Fenster verfügen, an dem die Lärmimmissionsgrenzwerte eingehalten sind.

Lärmimmissionsschutz

² In den Baufeldern A2, B1 und B2 dürfen bei maximal einem Drittel aller Wohnungen und in diesen bei maximal einem Drittel der lärmempfindlichen Räume pro Wohnung die Immissionsgrenzwerte an allen Fenstern überschritten werden, sofern die Wohnungen über Folgendes verfügen:

- a. einen lärmempfindlichen Raum, dessen Belastung an mindestens einem der Lüftung dienenden Fenster die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV)¹² einhält; und
- b. einen ruhigen Aussenraum, dessen Lärmbelastung am Tag maximal 60 dB(A) beträgt.

³ Wohnungen in Baufeld A1 dürfen erst nach Fertigstellung des Rohbaus in Baufeld A2 bezogen werden, sofern sie nicht die Anforderungen an den Lärmschutz gemäss Abs. 1 erfüllen.

Art. 25 ¹ Im Bereich der Haspelstrasse und im Bereich des rückspringenden Baufeldes B1 entlang der Allmendstrasse sind Unterflurabfallsammelstellen einzurichten.

Abfallsammelstellen

² Die Anlagen für Unterflurabfallsammelstellen dürfen im Strassenabstand- oder Baulinienbereich angeordnet werden.

Art. 26 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.¹³

Inkrafttreten

¹² vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

¹³ Genehmigt durch die kantonale Baudirektion am xx.xx.xx; Inkrafttreten xx.xx.xx.