

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 3. Juli 2019

607.

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan Manegg: ergänzender Privater Gestaltungsplan «Obere Allmend – Manegg» für das Teilgebiet E, Zürich-Wollishofen

IDG-Status: öffentlich

1. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Zuständigkeit

Für das Gebiet Manegg in Zürich-Wollishofen gilt der vom Stadtrat am 12. März 2011 in Kraft gesetzte übergeordnete Private Gestaltungsplan Manegg (AS 701.350). Er regelt die wichtigsten bau- und planungsrechtlichen Eckwerte wie die Ausnutzung, die Nutzungsarten, die Gebäudehöhen, die Freiflächen und die Parkierung sowie die Vorgaben hinsichtlich Energie und Umwelt.

In Art. 7 Abs. 1 des Privaten Gestaltungsplans Manegg wird vorgeschrieben, dass u. a. für Wohnnutzungen ein ergänzender Privater Gestaltungsplan (EGP) notwendig ist. Der EGP «Obere Allmend – Manegg» ist im Rahmen der Vorschriften des übergeordneten Privaten Gestaltungsplans Manegg aufzustellen und bedarf daher lediglich der Zustimmung durch den Stadtrat (vgl. Art. 7 Abs. 3 Privater Gestaltungsplan Manegg).

2. Ausgangslage

Die Grundeigentümerinnen Mobimo AG und Logis Suisse AG haben den in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich erarbeiteten EGP «Obere Allmend – Manegg» für das Teilgebiet E zur Festsetzung eingereicht. Für die «Obere Allmend» bildet das Projekt «Masmarismas» von HLS Architekten und ASP Landschaftsarchitekten, das aus einem Studienauftrag hervorgegangen ist, die Grundlage für den EGP und die weitere Planung. Die gemischt genutzten Gebäude fügen sich gut in den neuen Stadtteil Manegg ein. Das Projekt leistet einen Beitrag zu einem belebten Quartier. Das architektonisch überzeugende Projekt zeichnet sich durch seine hohen Wohn- und Freiraumqualitäten aus.

3. Vorhaben

Der Perimeter des EGP «Obere Allmend – Manegg» umfasst die Grundstücke mit den Katasternummern WO6738 und WO6739. Die Grundstücke umfassen insgesamt eine Fläche von 11 247 m² zwischen der Allmendstrasse und der Sihl. Entlang der Sihl liegt eine Fläche von rund 1200 m² in der Freihaltezone. Das Projekt sieht vier Gebäude mit je acht Geschossen vor, die in ihrer Volumetrie und ihrer Setzung Bezug auf die realisierten und geplanten Gebäude an der Allmendstrasse nehmen. Drei längere Gebäude stehen an der Allmendstrasse. Das mittlere Gebäude setzt sich zugunsten einer grösseren Vorzone etwas von der Strasse ab. Das vierte, kompaktere Gebäude steht an der Haspelstrasse im Übergang zur Flusslandschaft. Der Haspelsteg, der in einem separaten Projekt erstellt wird, sichert die Querung der Allmendstrasse und der Bahngleise.

Insgesamt plant die Mobimo AG im Perimeter «Obere Allmend» rund 270 Wohnungen sowie Räume für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. Rund 110 der geplanten Wohnungen werden im Auftrag der gemeinnützigen Wohngesellschaft Logis Suisse AG erstellt. Im Rahmen der Erarbeitung des EGP wurde die Integration von subventioniertem Wohnungsbau geprüft. Die Anforderungen zur Kostenstruktur und zu Wohnflächen können nicht erfüllt werden, weshalb keine subventionierten Wohnungen erstellt werden.

Im Rahmen des EGP «Obere Allmend – Manegg» wird gegenüber dem privaten Gestaltungsplan Manegg keine Mehrausnutzung in Anspruch genommen

4. Wichtigste Festlegungen

Der EGP «Obere Allmend – Manegg» besteht aus den Vorschriften vom 17. Mai 2019 und dem Situationsplan im Massstab 1:500 vom 17. Mai 2019. Zur Erläuterung des EGP dient der Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) vom 17. Mai 2019.

Gemäss dem übergeordneten Privaten Gestaltungsplan Manegg beträgt die maximale Gesamtnutzfläche 25 344 m² und die maximale Gesamthöhe der Neubauten 25 m. Die Erschliessung richtet sich nach dem rechtskräftigen Quartierplan Manegg (Stadtratsbeschluss Nr. 1299 vom 14. Juli 2010). Die Haupterschliessung erfolgt über die Haspelstrasse.

Der EGP «Obere Allmend – Manegg» präzisiert die Vorgaben des Privaten Gestaltungsplans Manegg und:

- definiert die Baufelder sowie die Durchgangsbereiche zwischen den Baufeldern,
- definiert in den Baufeldern A2 und B1 entlang der Allmendstrasse einen Gewerbe- und Dienstleistungsanteil von 50 Prozent,
- sichert die Anschlussstelle an der Ecke Haspel-/Allmendstrasse für eine Passerelle über die Allmendstrasse und die Gleise,
- sichert die bauliche Ausgestaltung von Räumlichkeiten von mindestens 440 m² Gesamtnutzfläche für einen Doppelkindergarten mit Betreuung sowie eine dazugehörige Aussenraumfläche von mindestens 300 m²,
- gibt Mindestanforderungen an die energetischen Kennzahlen der Gebäude vor (Minergie-P-Eco oder Nachweis der energetischen Kennziffern gemäss SIA-Effizienzpfad),
- definiert, dass die Wärmeversorgung zu 100 Prozent mittels erneuerbaren Energien erfolgen muss,
- limitiert die Anzahl der Autoabstellplätze auf maximal 155 und definiert die Lage der zehn oberirdischen Besucherparkfelder sowie die Stellfläche der Anlieferung,
- sichert einen grossen, für die Bewohnenden nutzbaren Freiraum und die Begrünung der Vorgartenbereiche.

5. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Am 2. Mai 2018 wurde der Entwurf des EGP «Obere Allmend – Manegg» dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorlage wurde von der Baudirektion unter Berücksichtigung ihrer Anträge als genehmigungsfähig eingestuft. Diese betrafen insbesondere formale Aspekte zur Darstellung, zur eindeutigen Berücksichtigung der Bestimmungen zum Gewässerraum und Ergänzungen im Erläuterungsbericht. Die Hinweise wurden mehrheitlich aufgenommen und die Vorlage entsprechend bereinigt.

6. Mitwirkungsverfahren

Der EGP «Obere Allmend – Manegg» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) vom 12. Januar bis 12. März 2019 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

7. Festlegung des Gewässerraums

In Nachachtung der gewässerrechtlichen Bestimmungen wird parallel zum Gestaltungsplanverfahren der Gewässerraum an der Sihl im Abschnitt zwischen der Maneggbrücke und der Querung der Autobahn A3 festgelegt. Die Unterlagen zur Festlegung des Gewässerraums wurden zusammen mit dem Entwurf des EGP zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die

Rückmeldungen des Kantons vom 5. Juli 2018 betrafen insbesondere formale Anpassungen und geringfügige Ergänzungen beim Beschrieb der Schutzziele und der Fruchtfolgeflächen. Die Gewässerraumfestlegung lag zusammen mit dem EGP öffentlich auf. Es ist eine Einwendung eingegangen, die von der zuständigen kantonalen Behörde teilweise berücksichtigt werden konnte. Gemäss § 15h Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV, LS 724.112) legt die Baudirektion im nutzungsplanerischen Verfahren den Gewässerraum mittels Verfügung fest. Die Verfügung der Festlegung des Gewässerraums wird mit der Genehmigung des EGP koordiniert. Die Vorlagen sind gleichzeitig durch die Stadt Zürich zu publizieren.

8. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Der vorliegende Gestaltungsplan löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

9. Schlussbemerkung

Gesamthaft kann festgehalten werden, dass der vorliegende EGP «Obere Allmend – Manegg» in planerischer Hinsicht den übergeordneten Stadtentwicklungszielen wie auch den Grundsätzen der Gebietsentwicklung für die Manegg entspricht. Er ermöglicht eine dichte Arealentwicklung und sichert eine städtebaulich besonders gute Wohn- und Gewerbeüberbauung mit hohen Freiraumqualitäten.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Dem ergänzenden Privaten Gestaltungsplan «Obere Allmend – Manegg», bestehend aus den Vorschriften und dem Situationsplan datiert vom 17. Mai 2019, wird zugestimmt.
2. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird eingeladen, nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat die Genehmigung der Baudirektion des Kantons Zürich einzuholen. Nach der Genehmigung ist der ergänzende Private Gestaltungsplan «Obere Allmend – Manegg» öffentlich aufzulegen und im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich mit Rechtsmittelbelehrung zu publizieren. Die Publikation erfolgt koordiniert mit der Festlegung des Gewässerraums.
3. Der Stadtrat setzt den ergänzenden Privaten Gestaltungsplan «Obere Allmend – Manegg» gemäss Ziffer 1 nach Ablauf der ungenutzten Rechtsmittelfrist oder nach der Erledigung des Rechtsmittelverfahrens in Kraft.
4. Vom Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung, datiert vom 17. Mai 2019, wird Kenntnis genommen.

5. Mitteilung je unter Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, 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, Liegenschaften Stadt Zürich, Schutz & Rettung, die Dienstabteilung Verkehr, die Feuerpolizei, den Umwelt- und Gesundheitsschutz, das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk, die Verkehrsbetriebe, die Energiebeauftragte, das Schulamt, das Sportamt und die Sozialen Dienste.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti