



Sonderbauvorschriften KIBAG-Areal Mythenquai, Zürich-Wollishofen

Gemeinderatsbeschluss vom 12. November 2008

Die Stadt Zürich erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975, insbesondere dessen § 79 ff, die nachstehenden Sonderbauvorschriften für das Gebiet der KIBAG am Mythenquai in Zürich-Wollishofen.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Die Sonderbauvorschriften sollen eine gemischte Wohn-, Zweck
Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzung ermöglichen und den Bestand sowie die Erneuerung der Umlade-, Produktions- und Transportanlagen für den Kiesumschlag und die Betonproduktion sicherstellen, solange die Anlieferung der Umschlagsgüter (Kies, Sand, usw.) massgeblich mittels Schiffen erfolgt.

Art. 2 ¹ Die Sonderbauvorschriften setzen sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab Bestandteile und Geltungsbereich
1:1000 zusammen.

² Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan bezeichnete Gebiet, bestehend aus folgenden Grundstücken:

Kat.-Nr. 6407 (KIBAG)

Kat.-Nr. 6466 (KIBAG)

Kat.-Nr. 4255 (KIBAG)

Kat.-Nr. 6465 (KIBAG)

Kat.-Nr. 6408 (Seeparzelle Kanton Zürich)

Art. 3 ¹ Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse sowie die jeweilige Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich. Vorgehendes und ergänzendes Recht

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

Teilbereiche	Art. 4 Das Plangebiet ist in folgende Teilbereiche gegliedert: – Mischbereich – Wohnbereich – Freihaltebereich
Gestaltungsplanpflicht	Art. 5 ¹Wohnbauvorhaben im Wohnbereich sind nur gestattet, wenn die Überbauung dieses Bereichs nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird. ²Der Gestaltungsplan bedarf lediglich der Zustimmung des Stadtrates, wenn er den Rahmen der Sonderbauvorschriften und der ergänzend anwendbaren allgemeinen Bau- und Zonenordnung nicht überschreitet. ³Ein Gestaltungsplan ist nicht erforderlich für Bauvorhaben, die dem Resultat eines nach allgemein anerkannten Regeln durchgeführten Konkurrenzverfahrens und den Empfehlungen des Preisgerichtes entsprechen.

B. Nutzweise

Wohnbereich	Art. 6 ¹Im Wohnbereich sind nur Wohnnutzungen gemäss § 52 PBG zulässig. ²Die bestehenden Anlagen für den Kiesumschlag und die Betonproduktion sowie dazu gehörige Transportanlagen dürfen erneuert und dem jeweiligen Stand der Technik angepasst werden. Dies gilt solange, als die Anlieferung der Umschlagsgüter (Kies, Sand, usw.) massgeblich mittels Schiffen erfolgt.
Mischbereich	Art. 7 ¹Im Mischbereich sind sowohl Wohnnutzungen als auch nicht und mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen gestattet. ²Für den gesamten Mischbereich gilt ein Wohnanteil von 20 % der anrechenbaren Geschossfläche. Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten oder Nutzungsänderungen unter Vorbehalt von Abs. 3 so zu realisieren dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist. ³Die Realisierung des Wohnanteils darf im Interesse des Lärmschutzes aufgeschoben werden, wenn zunächst Bauten entlang des Mythenquais erstellt, umgebaut oder neuen Nutzungen zugeführt werden. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass die entsprechenden Wohnflächen sinnvoll auf einem bestimmten, ins Baubewilligungsverfahren einbezogenen Areal des Mischgebietes realisiert werden können. Die Verpflichtung, dass auf

diesem Areal Bauten nur erstellt, umgenutzt oder wesentlich geändert werden dürfen, wenn gleichzeitig der aufgeschobene und der allenfalls neu erforderliche Wohnanteil realisiert wird, ist im Grundbuch durch Anmerkung einer entsprechenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung zu sichern.

⁴ Lärmempfindliche Räume sind so anzuordnen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Art. 8 Es gelten die Bestimmungen für die allgemeine Freihaltezone gemäss allgemeiner Bau- und Zonenordnung sowie kantonalem und eidgenössischem Recht. Freihaltebereich

Art. 9 Dem gesamten Areal (Wohnbereich, Mischbereich, Freihaltebereich) wird die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Empfindlichkeitsstufe

C. Bauvorschriften

Art. 10 ¹ Die im Plan festgelegten Baubegrenzungslinien dürfen weder durch oberirdische noch durch unterirdische Gebäude überstellt werden. Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 2 m über die Baubegrenzungslinien hinausragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. § 100 Abs. 2 PBG ist sinngemäss anwendbar. Baubegrenzungslinien, Baulinien

² Ober- und unterirdische Bauten dürfen an die Baubegrenzungslinien gestellt werden.

Art. 11 ¹ Der Grundgrenzabstand beträgt im ganzen Planungsgebiet 5 m. Abstände

² Im Mischbereich ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten.

³ Im Wohnbereich ist der Grundgrenzabstand ab Fassadenlängen von mehr als 12 m um 1/3 zu erhöhen, jedoch höchstens auf 11 m. Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, werden zusammengerechnet.

⁴ Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen durch Baulinien oder Baubegrenzungslinien, sowie die gesetzlichen Vorschriften über das Näherbaurecht.

Art. 12 ¹ Gebäude und Gebäudeteile dürfen im Mischbereich die Kote von 423.00 m ü. M. und im Wohnbereich die Kote von 421.00 m ü. M. nicht überragen. Höhenkote

² Ausgenommen von dieser Beschränkung sind Kamine, Liftaufbauten und untergeordnete technische Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1.2 m.

Geschosszahl	Art. 13 Die Geschosszahl ist innerhalb der Höhenkoten und den Schranken des PBG frei.
Ausnützung	Art. 14 ¹ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt 22 500 m². Davon dürfen höchstens 6000 m² im Wohnbereich realisiert werden. ² An die Geschossfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, dem Arbeiten oder dem sonstigen dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbare Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt den inneren Trennwänden. Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.
Gestaltung	Art. 15 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Farben, Materialien und Bepflanzung. ² Das Abgraben und Freilegen von Untergeschossen im Bereich der Hafenanlagen ist gestattet.
Begrünung; Spiel- oder Ruheflächen; Gärten	Art. 16 ¹ Im Wohnbereich sind drei Viertel der nicht mit Gebäuden überstellten sowie vom Seeuferweg und von offenen Gewässern eingenommenen Flächen zu begrünen bzw. entsprechend der Art der Überbauung als Spiel- oder Ruheflächen oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten. ² Im Mischbereich ist mindestens in Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Fläche zu begrünen bzw. entsprechend der Art der Überbauung als Spiel-, Ruhe oder Freizeitfläche herzurichten. ³ Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, in allen Bereichen zu begrünen, wenn dies zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar ist.
Energie	Art. 17 ¹ Neubauten sind im Minergiestandard zu erstellen oder haben hinsichtlich des Heizenergiebedarfs die Werte der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion gemäss Ausgabe 2008 um mindestens 20 % zu unterschreiten. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für Umbauten. ² Spätere Ausgaben der kantonalen Wärmedämmvorschriften haben Vorrang, falls diese im Ergebnis strenger sind als die Vorgaben gemäss Absatz 1.

Art. 18 Das Meteorwasser, das in der Überbauung des Planungsgebiets anfällt, ist in Anwendung von Art. 7 Gewässerschutzgesetz und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplanes in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen. Meteorwasser

Art. 19 Im Baubewilligungsverfahren können Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung angeordnet werden. Oekologischer Ausgleich

D. Erschliessung und Parkierung

Art. 20 Die Zu- und Wegfahrt erfolgt vom bzw. zum Mythenquai gemäss Planeintrag. Zu- und Wegfahrt

Art. 21 ¹ Die Anzahl der Abstellplätze berechnet sich nach der im Zeitpunkt des baurechtlichen Entscheids jeweils massgebenden Parkplatzverordnung. Parkierung

² Die Abstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherplätze unterirdisch anzuordnen.

³ An geeigneten Lagen sind genügend Abstellmöglichkeiten für Zweiräder einzurichten. Die Anzahl und Anordnung bestimmt sich nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung bzw. den zugehörigen Richtlinien.

E. Gewässer

Art. 22 In den im Plan bezeichneten Bereichen dürfen Hafenanlagen («Haaben») oder andere mit dem Zürichsee in Verbindung stehende Gewässeranlagen erstellt werden. Die Erteilung der erforderlichen kantonalen Bewilligungen bleibt vorbehalten. Hafenanlagen

Art. 23 ¹ Bauten und Anlagen haben die Gewässerabstandslinie gemäss Zonenplan einzuhalten, soweit sie nicht für den Kiesumschlag zwingend erforderlich sind. Gewässerabstand

² Bauten und Anlagen dürfen an die grundstückinternen Gewässer gestellt werden oder diese überbauen.

Art. 24 ¹ Es ist ein attraktiver, gut gestalteter und durchgängiger Seeuferweg für die Öffentlichkeit sicherzustellen. Seeuferweg

² Für die Ein- und Ausfahrt von Booten und Schiffen dürfen Brücken für kurze Zeit angehoben oder gedreht werden. Der Konzessionär trägt die Verantwortung für den Betrieb und die Sicherheit dieser Anlagen.

F. Schluss- und Übergangsbestimmungen

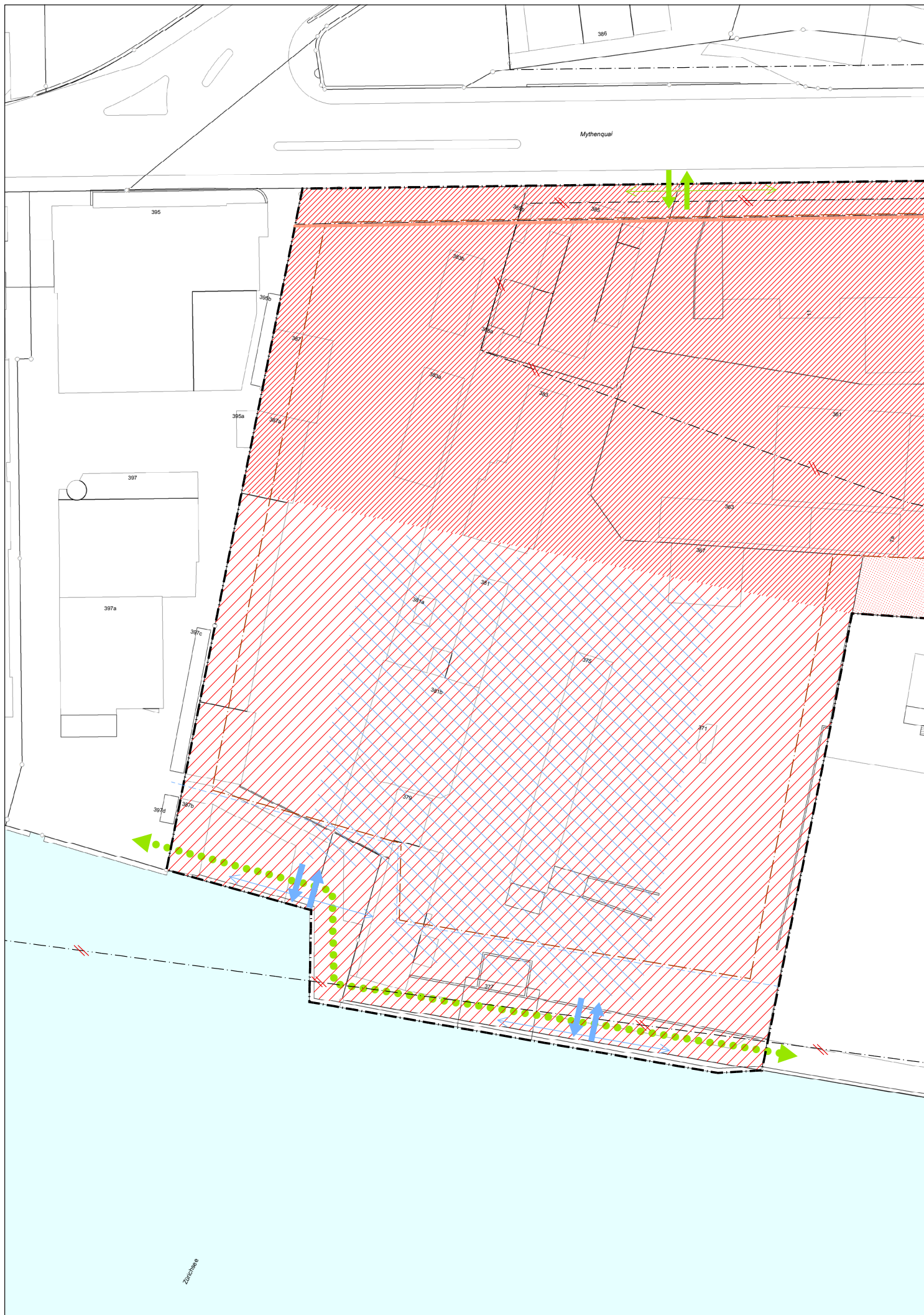
Antritt der
Sonderbau-
vorschriften

Art. 25 Sobald mit der Ausführung eines gestützt auf diese Sonderbauvorschriften bewilligten Bauvorhabens begonnen wird, werden diese Sonderbauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich verbindlich. Baubewilligungen dürfen danach nur noch nach diesen Bestimmungen erteilt werden.

Inkrafttreten

Art. 26 Diese Sonderbauvorschriften treten nach der kantonalen Genehmigung auf den durch den Stadtrat bestimmten Zeitpunkt in Kraft.¹

¹ Genehmigt durch die kantonale Baudirektion am 1. September 2009; Inkraftsetzung auf den 7. November 2009.



Sonderbauvorschriften "KIBAG Mythenquai"



0 5 10 20 Meter

14.12.09 / afsbma

Dieser Plan ist nicht im rechtsverbindlichen Massstab dargestellt.
Massgebend ist der Plan im Massstab 1:500.



Bestehende Inhalte

-  Geltungsbereich
-  Mischbereich
-  Wohnbereich
-  Freihaltebereich
-  Baubegrenzungslinien für ober- und unterirdische Bauten
-  Hauptzufahrt, ungefähre Lage
-  Hafenanlagen (Anordnungsspielraum)
-  Hafenzufahrten, ungefähre Lage
-  Baulinie aufgehoben
-  Baulinie
-  Seeuferweg
-  See (Öffentliches Gewässer)
-  Gewässerabstandslinie