



Vorschriften zum Gestaltungsplan für das «alte Gaswerkareal» zwischen Limmat-/ Fabrikstrasse/Sihlquai, Industriequartier

Gemeinderatsbeschluss vom 3. Dezember 1980¹

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

¹Der Gestaltungsplan für das alte Gaswerkareal ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85f. des Planungs- und Baugesetzes.

²Er setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1 : 500.²

³Der zugehörige Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich und für die Grundzüge der kubischen Gestaltung.

Art. 2 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

¹Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Plangebiet das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit Einschluss der ausführenden Erlasse.

²Die allgemeine Bau- und Zonenordnung mit Einschluss der Vorschriften über den Wohnflächenanteil gilt im Plangebiet nicht, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.

³Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gilt im Plangebiet die dannzumalige allgemeine Bau- und Zonenordnung mit Einschluss der Vorschriften über den Wohnanteil.

Art. 3 Bestandteile der Überbauung

Die Überbauung des Plangebietes besteht aus
dem Kreisgebäude A,
dem Altersheim B,
den Wohnblöcken C–F,
den Annexbauten G, H und J,
den unterirdischen Gebäudeteilen und
den Bauten der Umgebungsgestaltung.

Art. 4 Gebäudemantel

¹Der Gebäudemantel ergibt sich aus der Mantelgrundfläche und der oder den zugehörigen Maximalgebäudehöhen.

²Unter Vorbehalt von Abs. 3 darf kein Gebäudeteil über den Gebäudemantel hinausragen.

³Über den Gebäudemantel hinausragen dürfen Lift- und Treppenhäuservorbauten, Erdgeschossenerweiterungen bei den Wohnblöcken sowie die nach PBG zulässigen Dachkonstruktionen (§ 281), Dachaufbauten (§ 292), Gebäudevorsprünge (§ 260 Abs. 3) und abstandsfreien Gebäude oder Gebäudeteile (§ 269).

Art. 5 Ausnützung

Die anrechenbare Bruttogeschossfläche darf höchstens 31 500 m² betragen.

Art. 6 Nutzung zu Wohnzwecken

¹Mindestens 28 000 m² der anrechenbaren Bruttogeschossfläche müssen Wohnzwecken dienen.

²Dieser Nutzweise können zugerechnet werden ausser den Wohn-, Schlaf-, Haushalt- und unmittelbar anschliessenden Nebenräumen auch Freizeit- und Mehrzweckräume, die zu einem wesentlichen Teil den Bewohnern des Plangebietes dienen, sowie die anrechenbaren Betriebsflächen des Altersheims.

Art. 7 Geschosse

¹Die höchstzulässige Vollgeschosszahl beträgt

beim Kreisgebäude A	4,
beim Altersheim B	7,
bei den Wohnblöcken C–F	5,
bei der Annexbaute G	2,
bei den Annexbauten H und J	1.

²Überdies sind gestattet

beim Kreisgebäude A	1 Dachgeschoss,
bei den Wohnblöcken C–F	2 Dachgeschosse,

im Untergeschoss des Kreisgebäudes A und des Altersheims B Arrestlokale und Arbeitsräume,

in sämtlichen Untergeschossen sowie in den Hofunterkellerungen Räume, die nicht Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume sind.

Art. 8 Gestaltung

¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind einwandfrei zu gestalten.

²Die Wohnblöcke und das Kreisgebäude sind mit Schrägdächern zu versehen, wobei Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachterrassen gestattet sind.

³Mindestens 30 Prozent des Umschwungs sind zu bepflanzen.

Art. 9 Parkierung

¹Im Plangebiet sind mindestens 186 Parkplätze bereitzustellen.

²Für die Bereitstellung von 28 weiteren Parkplätzen ist räumlich vorzusorgen; diese Parkplätze sind auf Begehren der Baubewilligungsbehörde einzurichten.

³Mit Ausnahme von höchstens 10 oberirdischen Parkplätzen für Besucher und Polizeifahrzeuge sind sämtliche Parkplätze in einer gemeinschaftlich erschlossenen unterirdischen Sammelgarage herzurichten.

Art. 10 Erschliessung

¹Für den motorisierten Verkehr erfolgt die Erschliessung über die Fabrikstrasse.

²Die direkten Verbindungen von der Piazza zur Limmatstrasse und zur Fabrikstrasse sind dem allgemeinen Fussgängerverkehr offen zu halten.

Art. 11 Wohnhöfe

¹Die Höfe zwischen den Wohnblöcken C und D sowie zwischen den Wohnblöcken E und F sind den im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Personen, unter Einschluss der Kinder, offen zu halten.

²Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind die Erdgeschossgärten, die jedoch höchstens 5 m vor die Gebäudeflucht vortreten dürfen.

Art. 12 Heizung

Die Gebäude im Plangebiet sind von einer gemeinschaftlichen Anlage aus zu beheizen.

Art. 13 Immissionsschutz

¹Das Kreisgebäude A und das Altersheim B sind als geschlossener Gebäudetrakt zu erstellen.

²Im Altersheim sind die Wohn- und Schlafräume auf die dem Sihlquai abgewandte Seite zu orientieren.

³Im Kreisgebäude dürfen Wohnungen nur in den zwei obersten Geschossen eingerichtet werden, und die Wohn- und Schlafräume sind von der Fassade am Sihlquai zurückzusetzen.

Art. 14 Inkrafttreten

Der Stadtrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens³ des Gestaltungsplanes nach der Genehmigung durch den Regierungsrat.⁴

Art. 15 Änderungen durch den Stadtrat

¹Der Stadtrat ist ermächtigt, Änderungen des Gestaltungsplans in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

²Solche Beschlüsse sind im städtischen und im kantonalen Amtsblatt sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

¹ AS 37, 422. Veröffentlicht im Städt. Amtsblatt am 10. Dezember 1980 (fakultatives Referendum) und 13. Januar 1981 (Rekurse).

² Auflage zur Einsichtnahme bei der Baupolizei der Stadt Zürich, Amtshaus IV, Uraniastrasse 7.

³ 1. Dezember 1981 (StRB Nr. 3441 vom 18. November 1981).

⁴ RRB vom 14. Oktober 1981.

MANTELLINIEN UND GEBÄUDEHÖHEN

Massstab: 1 : 1250

 Mantellinie

$h = \dots$ Bereich mit gleichbleibender Maximalgebäudehöhe (§ 280 PBG)

$\begin{matrix} h = \dots \wedge \\ h = \dots \wedge \end{matrix}$ Bereich mit gleitender Maximalgebäudehöhe

Alle Distanz- und Höhenangaben sind in Metern angegeben

