



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Quartierzentrum Aussersihl, Zürich – Kreis 4

Gemeinderatsbeschluss vom 30. Januar 2002

Art. 1 Geltungsbereich

¹Der private Gestaltungsplan im Sinne von §§ 83 und 85 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) gilt auf Teilen der Grundstücke Kat.-Nrn. 1434 und 798 an der Hohlstrasse mit einer Gesamtfläche von 1050 m².

²Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 vom 21. September 2000 zusammen.

Art. 2 Geltendes Recht

¹Im Gestaltungsplangebiet gelten unter Vorbehalt vorgehenden Bundes- und kantonalen Rechts die Vorschriften des Gestaltungsplans.

²Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind innerhalb des Gestaltungsplangebiets die Bestimmungen der jeweiligen kommunalen Bau- und Zonenordnung suspendiert.

Art. 3 Grenz- und Gebäudeabstände

¹Es darf auf die Mantellinien gebaut werden.

²Gegenüber dem Grundstück Kat.-Nr. 798 ist ein Abstand von 3,5 m einzuhalten. Dieser darf mit nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden.

³Innerhalb des Gestaltungsplangebiets dürfen die kantonalrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden. Vorbehalten bleiben einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse.

Art. 4 Geschosszahlen / Mantelhöhen

¹Die Mantelhöhe von 432 m ü. M. darf nicht überschritten werden.

²Es sind 7 Geschosse mit anrechenbaren Nutzungen (einschliesslich Dach- und Untergeschossen) erlaubt.

³Es ist maximal 1 Untergeschoss erlaubt.

Art. 5 Abweichungen

¹Die Mantellinien und Mantelhöhen dürfen nicht überschritten werden.

²Abweichend davon sind zulässig:

- a) Dächer oder Dachgeschosse bis maximal 7 m Höhe, zurückversetzt unter einem der jeweiligen Gebäudehöhe angelegten Profilwinkel von 45°;
- b) Dachaufbauten, Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Anlagen gemäss § 292 PBG.

Art. 6 Ausnützung

¹Die Gesamtnutzfläche darf 1300 m² nicht überschreiten.

²Zur Gesamtnutzfläche zählen alle Flächen jener Räume, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume, samt inneren Trennwänden.

³Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

Art. 7 Nutzweise

Im Gestaltungsplangebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Öffentliche Nutzungen (z.B. Quartierzentrum);
- b) mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen;
- c) besondere Gebäude (gemäss § 273 PBG) bis maximal 50 m².

Art. 8 Empfindlichkeitsstufe

Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986.

Art. 9 Verkehrserschliessung / Parkierung

¹Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebiets erfolgt über die Hohlstrasse. Im Bereich zwischen Hellmut- und Herbartstrasse ist diese entwidmet und wird als Spiel- und Pausenplatz benutzt. Die Anlieferung des Quartierzentrums muss ab dem noch zu errichtenden Güterumschlagsplatz A (Hohl-

strasse / Hellmutstrasse beziehungsweise B (Hohlstrasse / Herbartstrasse) mit Behelfsmitteln erfolgen.

²Es sind keine Parkplätze zu erstellen.

³An geeigneten Stellen sind genügend Abstellflächen für Velos und Mofas vorzusehen.

Art. 10 Gestaltung

¹Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung und in ihren Einzelteilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

²Bei der Gestaltung der Fassaden sind die Bedürfnisse des Vogelschutzes zu berücksichtigen.

³Insbesondere ist der bestehende Baumbestand und der umlaufende Grüngürtel weitestgehend zu erhalten.

⁴Alle Bauten müssen zweckmässig ausgerüstet und ausgestattet sein.

Art. 11 Ökologischer Ausgleich

¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren.

²Insbesondere ist auf die besondere Situation der Aussersihler-Parkanlage Rücksicht zunehmen.

³Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen beziehungsweise so herzurichten, dass eine Spontanbegrünung ermöglicht wird, oder es ist eine andere geeignete Massnahme zur Regenwasserretention vorzusehen.

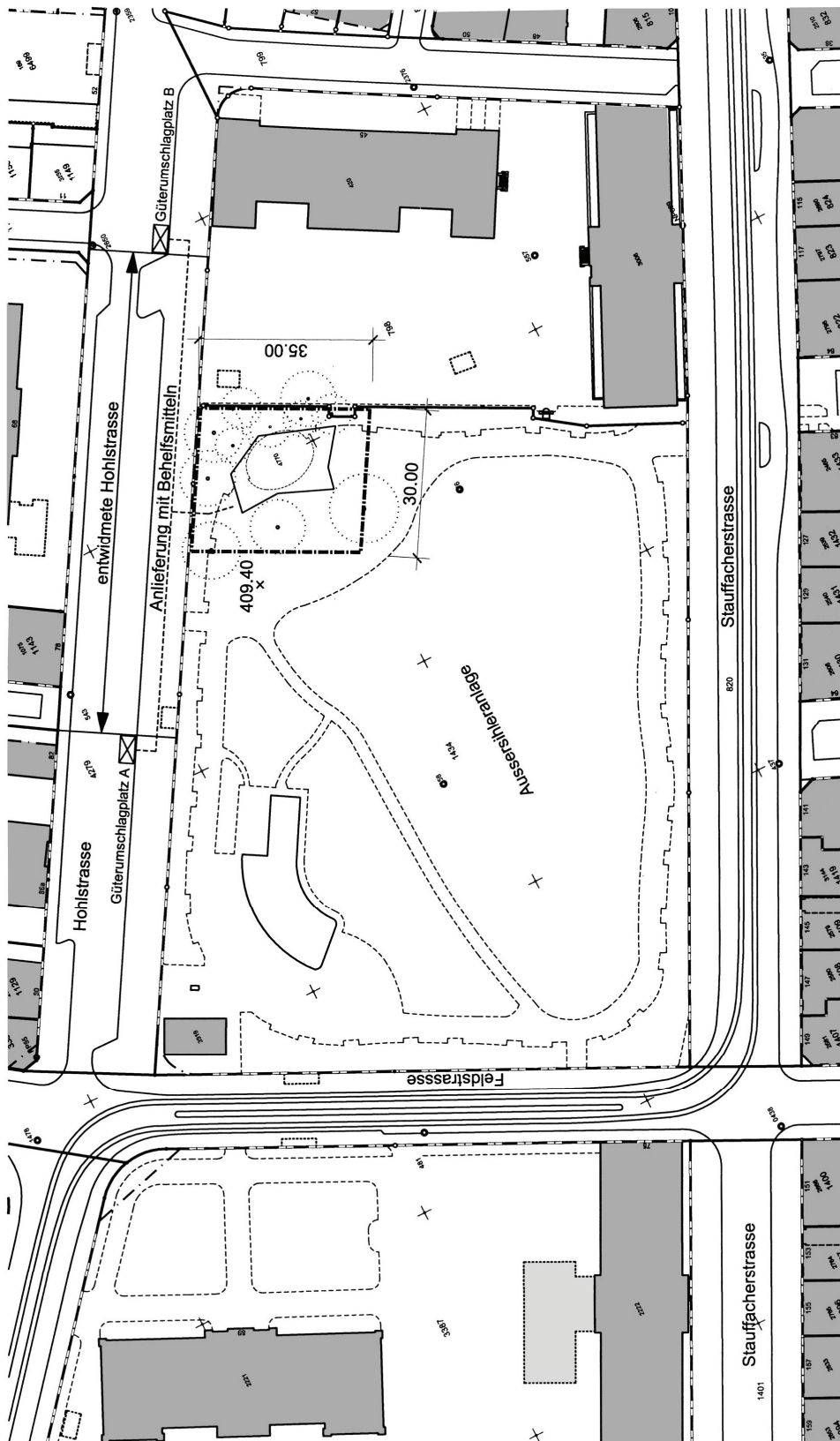
Art 12 Entsorgung

Für die Bewirtschaftung arealinterner Abfälle und Wertstoffe sind geeignete Flächen und Einrichtungen bereit zu stellen.

Art. 13 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.¹

¹ Genehmigt von der Baudirektion am 8. April 2003; Inkraftsetzung auf den 17. Mai 2003.



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

QUARTIERZENTRUM AUSSERSIHL, ZÜRICH KREIS - 4

AMT FÜR HOCHBAUTEN DER STADT ZÜRICH 21.09.00 PLAN 1:1000

LEGENDE

-  GESTALTUNGSPLAN-GEBIET,
-  GELTUNGSBEREICH UND MÄNTELLINIE
-  BESTEHENDER BAUMBESTAND

