



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Kalkbreite

Gemeinderatsbeschluss vom 19. Januar 2011

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Kalkbreite schafft die Voraussetzung für die Überbauung des Areals der Depotalanlage für ÖV-Fahrzeuge «Kalkbreite» mit einer Wohnüberbauung sowie Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen, inklusive zugehörigem Aussenraum. Die Überbauung soll einen Beitrag an die Aufwertung und Belebung des Gebietes Kalkbreite leisten.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹Der private Gestaltungsplan im Sinne von § 83 und § 85 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:1000 (datiert 25. Juni 2010) zusammen.

²Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan bezeichnete Areal, zwischen Badenerstrasse, Kalkbreitestrasse und Urselweg und umfasst die Parzellen Kataster-Nr. AU5438, AU5511 und AU6046 mit einer Fläche von rund 6724 m².

Art. 3 Vorgehendes und ergänzendes Recht

¹Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.

²Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

³Eisenbahnanlagen unterliegen dem Eisenbahngesetz (EBG).

⁴Die Depotalanlage für ÖV-Fahrzeuge „Kalkbreite“ (inkl. zugehörigen Arbeits- und Aufenthaltsräumen und der technischen Infrastruktur) ist eine Eisenbahnanlage im Sinne von Art. 18 Abs. 6 EBG.

⁵Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die jeweils gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich keine Anwendung.

⁶Im Planungsgebiet gilt die rechtsgültige Parkplatzverordnung (PPV96) mit Ausnahme der Abweichungen gemäss Art. 11 die-

ses Gestaltungsplans.

⁷Die Wirkung der Baulinien im Gestaltungsplangebiet ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Äussere Abmessungen

¹Der Gebäudemantel wird durch die im Plan eingetragene Baubegrenzungslinie und der Mantelhöhe von 438.20 m.ü.M. bestimmt.

²Unterirdische Bauten ausserhalb der Baubegrenzungslinie innerhalb der Parzellengrenzen sind nur für eine Trafo- und Gleichrichteranlage des EWZ sowie für standortgebundene Anlagen (z.B. Unterflurcontainer, Rückhaltetank für Abwasserwärmepumpe, Schacht für Grundwasserentnahme und -rückführung) zulässig.

³Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 3 m, bei Schrägdächern 4 m, nicht übersteigt (besondere Gebäude), dürfen auch ausserhalb der Mantellinien, jedoch maximal im Umfang von insgesamt 20 m² und mit besonderer Rücksichtnahme auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes erstellt werden.

⁴Über die Baubegrenzungslinie hinausragen dürfen einzelne oberirdische Vorsprünge, Vordächer von Hauszugängen, Läden etc. und Schallschutzmassnahmen. Sie dürfen maximal 1.5 m über die Baubegrenzungslinie hinausragen und haben einen Vertikalabstand von 3 m über dem Boden einzuhalten.

⁵Über die Mantelhöhe hinausragen dürfen technische oder konstruktiv bedingte Aufbauten. Sie müssen von der Baubegrenzungslinie mindestens 3 m zurückversetzt sein, dürfen ab dieser Linie maximal 10 m Gebäudetiefe aufweisen und die Mantelhöhe um höchstens 3 m überragen. Darüber hinaus sind nur noch kleinere, technisch bedingte Anlagen (z.B. Kamine, Entlüftungsrohre, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Leichte Trennwände, transparente Geländer oder Wäschehängen etc.) zulässig. Sie sind, wenn keine technischen Gründe dagegen sprechen, möglichst gegen die Mitte des Gebäudes anzuordnen.

⁶Beim geschützten Haus «Rosengarten» sind innerhalb der Profilerhaltungslinie bei Ersatz oder Umbau der Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild des bestehenden Gebäudes zu übernehmen. Die Zahl der bestehenden oberirdischen Voll- und Dachgeschosse darf nicht überschritten werden. Es ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Art. 5 Hochhäuser

¹Hochhäuser innerhalb des Gebäudemantels sind zulässig.

²Das Vergleichsprojekt zur Überprüfung des Schattenwurfes eines Hochhauses gemäss § 30 Abs. 2 ABV richtet sich nach einem Gebäude gemäss Arealüberbauung mit 25 m Gebäudehöhe und einem Satteldach unter 45° entlang der Baulinie.

Art. 6 Nutzweise

¹Auf dem Areal sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Wohnen
- b) Mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen
- c) Depotnutzung für ÖV-Fahrzeuge

²Es gilt ein Wohnanteil von 60% an der anrechenbaren Fläche.

³Für die Depotnutzung gilt kein Wohnanteil.

⁴Von der anrechenbaren Fläche auf der Ebene Badenerstrasse/ Kalkbreitestrasse sind mindestens 30% mit publikumsorientierten Nutzungen (z.B. Kleinläden, Gastronomie, etc.) zu belegen. Der gesamte Nutzungsbereich soll ebenerdig zugänglich sein und keine Abgrabungen zur Erschliessung aufweisen.

⁵Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sowie publikumsintensive Nutzungen (z.B. Fachmärkte etc.) sind nicht zulässig.

Art. 7 Geschosszahl / Ausnutzung

¹Innerhalb des Gebäudemantels sind 9 anrechenbare Geschosse (inkl. Dach- und Untergeschosse) zulässig.

²Die Depotnutzung zählt als Eisenbahnanlage nicht zur anrechenbaren Fläche.

³Die anrechenbare Fläche auf allen Geschossen darf 19 000 m² nicht überschreiten.

⁴Die anrechenbare Fläche umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden auf allen Geschossen. Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

Art. 8 Gestaltung

¹Bauten, 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.

²Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Überbauung gegenüber dem Urselweg eine gut gestaltete Höhenstaffelung des Baukörpers aufweist.

Art. 9 Empfindlichkeitsstufe/ Lärmschutz

¹Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.

²Können die Lärmgrenzwerte gemäss Abs. 1 nicht eingehalten werden, wird eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt, sofern die einzelnen Wohnräume der entsprechenden Wohneinheiten, bezüglich Lärm insgesamt trotzdem eine gute Wohnqualität erreichen. Voraussetzung dazu ist, dass alle zweckmässigen Lärmschutzmassnahmen ausgeschöpft sind und dass alle Wohneinheiten über Wohnräume sowie einen ruhigen Aussenbereich verfügen, deren Belastung am Tag 60 dB und in der Nacht 50 dB nicht übersteigen.

C. Aussenbereich / Erschliessung und Parkierung

Art. 10 Verkehrserschliessung

Der Verkehrsanschluss ist an den im Plan 1:1000 bezeichneten Stellen zulässig. Der Verkehrsanschluss 1 dient zur Anlieferung der Wohnüberbauung, der Dienstleistungsbetriebe sowie zur Erschliessung der Depotanlage. Der Verkehrsanschluss 2 dient zur Erschliessung der Depotanlage. Der Verkehrsanschluss 3 dient zur Anlieferung und Versorgung des südlichen Arealbereichs.

Art. 11 Parkierung

¹ Für die Parkierung massgebend ist die geltende Parkplatzverordnung der Stadt (PPV 96) mit folgenden Abweichungen:

- a) Die Parkplätze für die Tramdepotnutzung, eingeschlossen die Abstellplätze für Unterhalts- und Einsatzfahrzeuge sowie Linienbusse und Trams sind Gegenstand des Plangenehmigungsverfahrens gemäss EBG.
- b) Für die Nutzweise Wohnen liegt der Normalbedarf bei einem Personenwagenabstellplatz pro 120 m² Geschossfläche. Das Areal wird dem Reduktionsgebiet B zugeteilt.

- c) Auf dem Areal dürfen ausser für Behinderte keine Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden.
- d) Autoarme Nutzungen können von der Nachweispflicht ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts, die minimal erforderlichen Abstellplätze real nachzuweisen oder durch eine entsprechende Ersatzabgabe abzugelten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.
- e) In der Nähe der Hauszugänge sind genügend Abstellplätze für Velos und Kinderwagen vorzusehen. Je nach Nutzungszuweisung ist für folgende Geschossflächen bzw. Einheiten mindestens ein Abstellplatz für leichte Zweiräder erforderlich:

Wohnen:	pro	40 m ²	anrechenbare Fläche
Dienstleistung und Gewerbe:	pro	300 m ²	anrechenbare Fläche
Verkauf:	pro	160 m ²	anrechenbare Fläche
Gastronomie:	pro	10	Sitzplätze

Je nach Nutzweise ist der folgende Anteil der Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher sowie für Kundschaft vorzusehen:

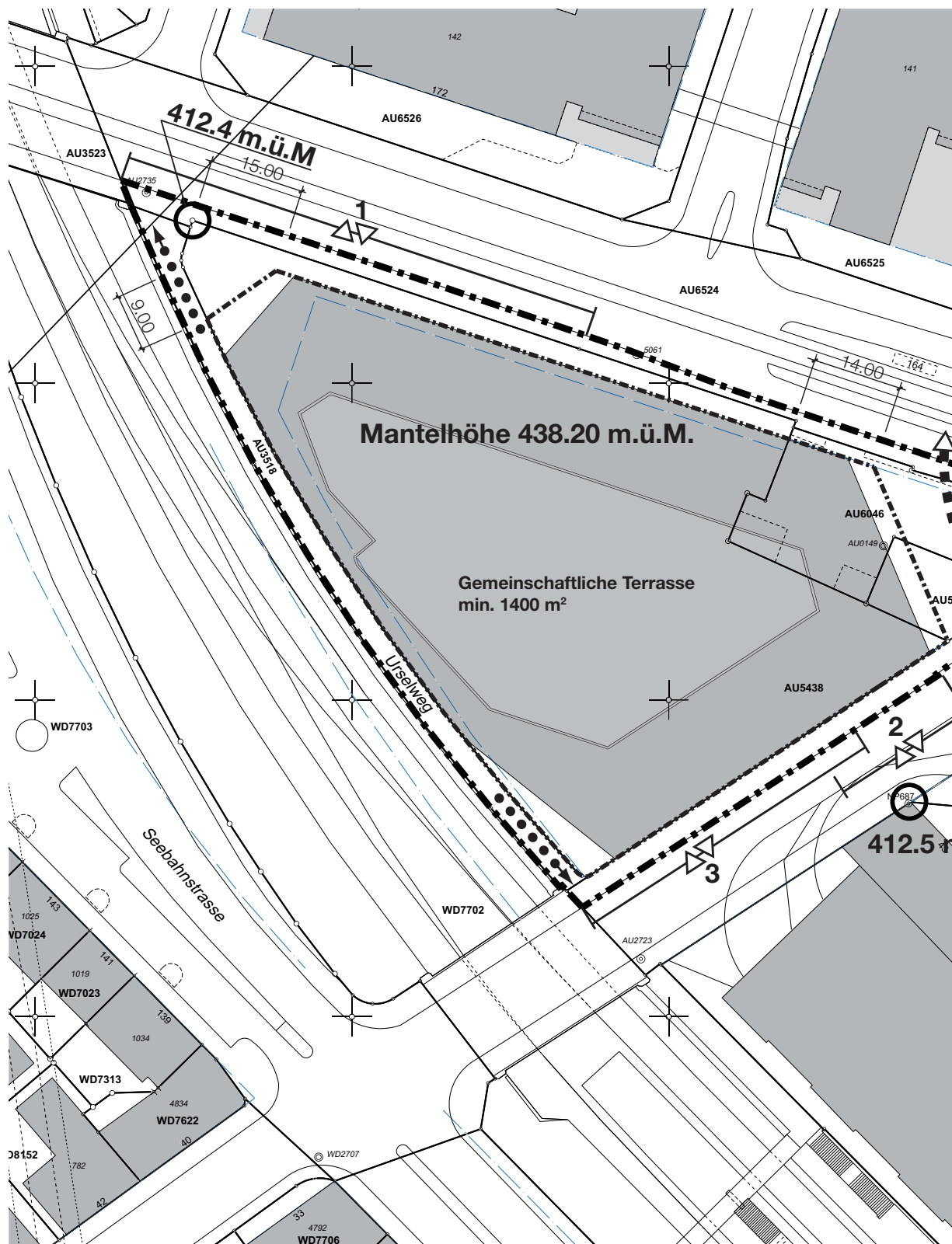
Wohnen	10%
Dienstleistung und Gewerbe	50%
Verkauf und Gastronomie	75%

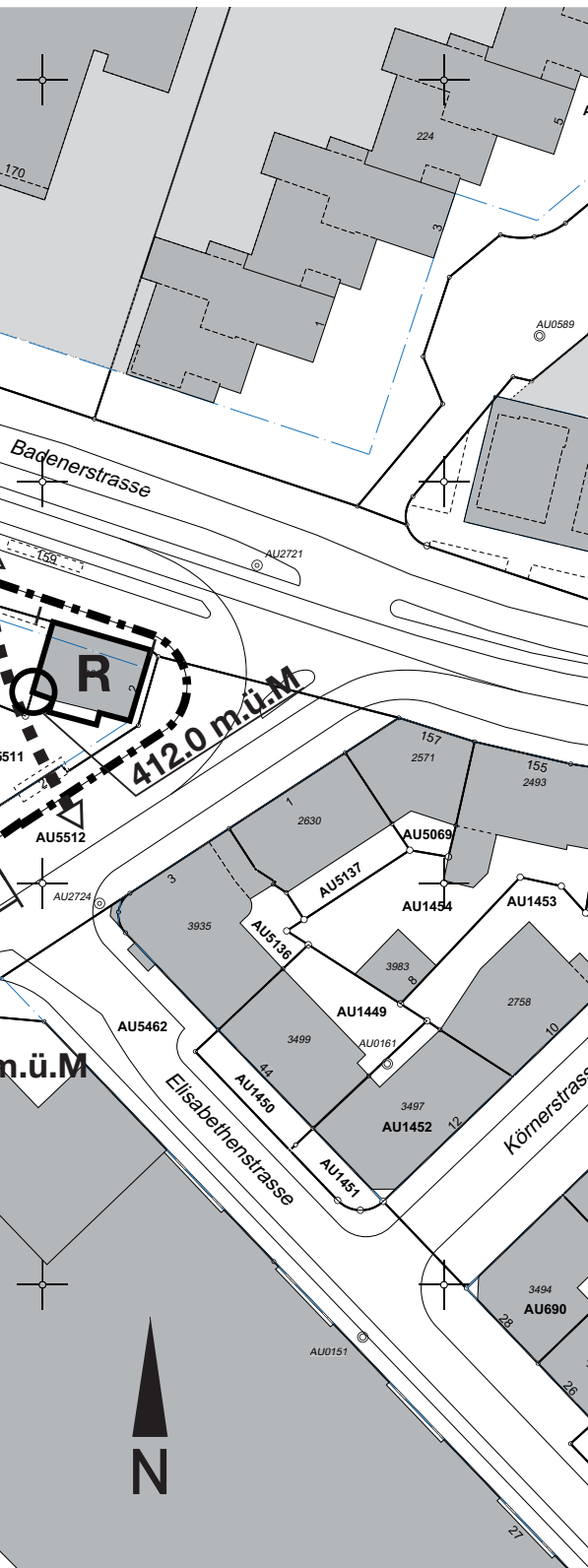
Art. 12 Aussenbereich / Öffentliche Fuss- und Velowegverbindung

¹Der Eckbereich Kalkbreitestrasse/Urselweg sowie der Umgebungsbereich Haus Rosengarten dienen sowohl für die Gebäudeerschliessung als auch als öffentliche Fussgängerverbindung.

²Die Ausgestaltung dieser Bereiche hat derart zu erfolgen, dass den Anforderungen an Durchlässigkeit, Sicherheit und Attraktivität ausgewogen Rechnung getragen wird.

³Am Urselweg ist als Ersatz für die bestehende Baumreihe eine angemessene Art der Begrünung zu realisieren.





Stadt Zürich

GESTALTUNGSPLAN KALKBREITE ZÜRICH-AUSSERSIHL

Plan 1:1000



Zürich, 25. Juni 2010/ESP
Mitwirkung

Festlegungen

Geltungsbereich	
Baubegrenzungslinien	
Profilerhaltung	
Haus «Rosengarten»	
Verkehrerschliessung	
Fuss- und Veloverbindung	
Fussverbindung	

Informationen

Baulinien	
Gebäude	
gemeinschaftliche Terrasse	

⁴Entlang der Badenerstrasse ist eine Begrünung im Sinne des Alleenkonzepts vorzusehen.

⁵Der Aussenbereich über der Tramabstellanlage ist so zu gestalten, dass er geeignet ist für eine angemessene Nutzung durch Quartierbewohnerinnen und -bewohner und mindestens 1400 m² umfasst. Angemessene Teile sind kinder- und jugendgerecht zu gestalten.

D. Ökologie und Energie

Art. 13 Ökologischer Ausgleich, Dachbegrünung

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.

²Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen wenn dies zweckmässig sowie technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.

Art. 14 Regenwasser

¹Das im Perimeter anfallende unverschmutzte Regenwasser ist – sofern die Verhältnisse das zulassen – nach der VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» 2002 über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

²Regenwasser, das nicht versickert werden kann, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Juni 1991 und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplanes abzuleiten.

Art. 15 Abfallentsorgung

Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

Art. 16 Energie

Neubauten sind im Minergie-Standard zu erstellen oder haben hinsichtlich Heizwärmebedarf den um 20% reduzierten Grenzwert der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften zu unterschreiten. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für Umbauten.

E. Schlussbestimmungen

Art. 17 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.¹

¹ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 31. Mai 2011; Inkraftsetzung auf den 25. Juni 2011.