



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Contraves-Areal», Zürich-Seebach

Gemeinderatsbeschluss vom 4. Dezember 1996¹

I. Geltungsbereich und Bestandteile

Art. 1 Geltungsbereich

¹Für die Grundstücke Kat.-Nr. 5963 und Teile von Kat.-Nr. 5936 zwischen Schaffhauserstrasse, Unterwerkstrasse, Eisenbahnlinie, Industriezone und Stelzenstrasse, mit einer Gesamtfläche von rund 59 400 m², wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von PBG § 83/85 erlassen.

²Der Geltungsbereich auf Grundstück Kat.-Nr. 5936 ist in folgende Teilgebiete unterteilt:

Teilgebiet A Baufeld A1, A2

Teilgebiet B Baufeld B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7

Teilgebiet C Baufeld C1, C2, C3

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1 : 500.

Art. 3 Ergänzendes Recht

¹Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung nicht.

²Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die dannzumaligen Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung.

II. Vorschriften für die Teilgebiete A, B, C

Art. 4 Denkmalschutz

¹Das sich im Teilgebiet A befindende Gebäude (Vers.-Nr. 580) inkl. dessen unmittelbarer Umgebung stehen gemäss Vertrag vom 8. Januar 1996 zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt Zürich unter Denkmalschutz.

²Das Schutzobjekt und das Gebäude im Baufeld A2 dürfen mit Verbindungsgebäuden zu Erschliessungszwecken auf der Breite des bestehenden Korridorfensters (inkl. Gewände) zusammengebaut werden.

Art. 5 Stellung der Bauten

¹Der Gebäudemantel für die oberirdischen Gebäude und Gebäudeteile wird durch die im Plan eingetragenen Mantellinien und Mantellinien mit Pflicht darauf zu bauen sowie durch die Höhenkoten bestimmt.

²Die Mantellinien mit Pflicht darauf zu bauen und die Geltungsbereichslinie nördlich des Baufeldes B2 dürfen lediglich mit Wetter- und Sonnenschutzelementen überstellt werden, die übrigen Mantellinien dürfen zusätzlich auf der ganzen Länge von Balkonen, Erkern und Erschliessungsbauten um maximal 2,5 m überragt werden.

³In den Baufeldern B2, B5 und B6 sind Innenhöfe auszubilden. Die kürzere Seite der Höfe hat zwischen den Außenkanten von Balkonen, Erkern und Erschliessungsbauten wenigstens 14,0 m zu betragen.

⁴Zwischen Baufeld B2 und B3 dürfen unterirdische Gebäude ausserhalb des Gebäudemantels erstellt werden.

⁵Besondere Gebäude ausgenommen Velo-, Motorrad- und Fahrzeugunterstände und dergleichen sind ausserhalb der Baufelder im Umfang von 1% der Fläche gemäss Art. 1 Abs. 1 zugelassen.

Art. 6 Abstände

¹Für die Mindestgebäudeabstände sind die Mantellinien und die Vermassung im Plan massgebend.

²Soweit die Mantellinien beachtet werden, erklären sich die beteiligten Grundeigentümer vorweg mit allfälligen Grenz- und Gebäudeabstandsunterschreitungen einverstanden.

³Bauten auf den Baufeldern C2 und C3 dürfen auf einen Drittel der jeweiligen Fassadenlänge mit Bauten auf dem Baufeld C1 zusammengebaut werden.

Art. 7 Mantelhöhen und Geschosszahl

¹Innerhalb der Baufelder dürfen folgende Mantelhöhen und Geschosszahlen nicht überschritten werden:

Baufeld	Mantelhöhe	Vollgeschosse	anrechenbare Untergeschosse
A1	447,60 m ü. M.	3	1
A2	447,60 m ü. M.	4	1
B1	447,60 m ü. M.	4	1
B2, B5	444,50 m ü. M.	3	1
B3	444,50 m ü. M.	4	1
B4	445,60 m ü. M.		
B6	442,40 m ü. M.	2	1
B7	445,70 m ü. M.	3	1
C1	452,20 m ü. M.	5	1
C2	449,20 m ü. M.	4	1
C3	446,20 m ü. M.	4	1

²Die durch die Mantellinie festgelegte Höhe und die effektive Dachfläche dürfen nur von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximal Höhe von 1,2 m, technischen Aufbauten wie Kaminen, Abluftrohren, Liftaufbauten, Treppenhäusern, Oblichtern und dergleichen durchstossen werden.

³Ist die Zahl der Vollgeschosse erreicht, ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, sofern dazu keine wesentlichen Abgrabungen erforderlich sind.

⁴Gegenüber dem öffentlichen Freiraum sind entlang dem Gebäude Abgrabungen nur für Kellerzugänge und Vergleichbares zulässig.

⁵Das Niveau der Innenhöfe und des öffentlichen Freiraumes hat zirka dem angrenzenden Erdgeschossniveau zu entsprechen. In den Baufeldern B5 und B6 kann das Niveau des Innenhofes am Südende des Baufeldes dem Untergeschossniveau entsprechen.

Art. 8 Ausnützung und Wohnanteil

¹In den einzelnen Teilbereichen sind folgende anrechenbare Gesamtnutzflächen und Nutzungsarten unter Vorbehalt von Art. 5 und Art. 12 zulässig.

Teilbereich A	Baufeld A2	max.	3 600 m ²	Wohnanteil	0%
	Baufeld A1	max.	4 500 m ²	Wohnanteil	0%
Teilbereich B	Baufeld B1	max.	3 700 m ²	Wohnanteil	0%
	Baufeld B2	max.	15 800 m ²	Wohnanteil	85%
	Baufeld B3	max.	3 200 m ²	Wohnanteil	0%
	Baufeld B5	max.	6 100 m ²	Wohnanteil	70%
	Baufeld B6	max.	3 000 m ²	Wohnanteil	80%
	Baufeld B7	max.	1 700 m ²	Wohnanteil	0%
Teilbereich C	Baufeld C1	max.	28 000 m ²	Wohnanteil	0%
	Baufeld C2	max.	2 800 m ²	Wohnanteil	0%
	Baufeld C3	max.	4 200 m ²	Wohnanteil	0%

²An die Gesamtnutzflächen angerechnet werden: alle Vollgeschosse (einschliesslich Aussenwände), mit Ausnahme von Parkgeschossen; in Untergeschosse die Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, inkl. die zugehörigen Nebenräume und Erschliessungsflächen. Stossen anrechenbare auf nichtanrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

³Innerhalb der Teilgebiete sind zwischen den Baufeldern Gesamtnutzflächen-Verschiebungen von maximal 5% der Gesamtnutzfläche des empfangenden Baufeldes zulässig.

⁴Räume wie Kindergärten, Horte und Kinderkrippen usw., die der Quartierbevölkerung dienen, werden nicht der Gesamtnutzfläche angerechnet.

Art. 9 Nutzweisen

¹Wohnen, Dienstleistung und höchstens mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

²Im Teilgebiet B sind die nicht der Wohnnutzung dienenden Flächen gemäss § 52 Abs. 3 PBG in erster Linie im Erd- und Untergeschoss anzurufen.

³In den Teilgebieten A, B, C können Besucherparkplätze erstellt werden.

⁴Das Gebäude im Baufeld B4 dient als Parkhaus.

⁵Im Baufeld B1 darf die Gesamtnutzfläche im Erdgeschoss 50% der grössten Vollgeschossfläche nicht übersteigen.

Art. 10 Empfindlichkeitsstufe

Im Planungsperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

Art. 11 Aussenraum

¹In allen Teilgebieten ist bei der Erstellung von Bauten ^{1/3} der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche als dauernde Spiel-, Ruhe- oder Grünfläche herzurichten.

²Auf den im Plan mit «F» bezeichneten Bereichen ist ein öffentlicher Freiraum auszugestalten. Er soll beim Vollausbau mindestens eine Gesamtgrösse von 7 500 m² aufweisen.

³An der Wegachse von der Schaffhauserstrasse bis zum Baufeld B4 ist eine Baumreihe zu pflanzen.

⁴Im Baufeld B2 sind in den Wohnhöfen Bäume mit mindestens einer nicht unterkellerten Baumgrube von ca. 5 x 5 m zu setzen.

⁵Im Bereich des Schutzobjektes und in den Freiräumen zwischen Baufeld B1 und B2, B2 und B5, B5 und B6 sind vorzugsweise Bäume als räumliche Gestaltungselemente vorzusehen.

⁶Von den im Plan eingetragenen Terrainkoten des öffentlichen Freiraumes darf um +/– 0,5 m abgewichen werden.

Art. 12 Erschliessung

¹Für den Fahrverkehr erfolgt die Erschliessung über die im Plan bezeichneten Bereiche. Abweichungen im Sinne von Projektverbesserungen sind zulässig.

²Ausserhalb dieser Bereiche sind nur Nebenerschliessungen (Anlieferung, Notzufahrten, Technische Dienste, Radwege, Fussgängerwege) zulässig.

³Im Baufeld B7 ist eine ungehinderte Zufahrt zum Baufeld C1, zwischen Baufeld B3 und B4 eine ungehinderte Zufahrt (lichte Höhe 3,5 m) zum öffentlichen Freiraum sicherzustellen.

⁴Im Baufeld B2 ist eine öffentliche Fussgängerverbindung in Ost-West-Richtung gemäss Planangabe vorzusehen.

⁵Der Fuss- und Veloweganschluss an das benachbarte Siedlungsgebiet muss bei jeder Etappe sichergestellt werden.

⁶Auf der Nordwestseite von Baufeld B5 sind die öffentlichen Freiräume mit einem rollstuhlgängigen Fussgängerweg zu verbinden.

Art. 13 Ruhender Verkehr

¹Im Endausbau sind für die Nutzungen des Teilgebietes A maximal 35 Autoparkplätze, des Teilgebietes B maximal 287 Autoparkplätze und des Teilgebietes C maximal 164 Autoparkplätze zulässig. Davon sind 10% als Besucherparkplätze auszuweisen.

²Die weitere Aufteilung der in Abs. 1 festgelegten Kontingente erfolgt unter angemessener Berücksichtigung von Nutzungseinheiten proportional zu den vorgesehenen Nutzflächen, wobei für Wohnnutzung mindestens 0,8 Parkplätze pro Wohnung festzulegen sind.

³Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind die Autoparkplätze in den Baufeldern B3 und B4 (bestehendes Parkhaus) anzutragen.

⁴Für die Nutzungen umliegender Grundstücke dürfen nur Pflichtparkplätze in den Baufeldern B3 und B4 (bestehendes Parkhaus) angeordnet werden.

⁵An gut zugänglicher Lage sind Abstellplätze für Velos und Kinderwagen innerhalb der entsprechenden Baufelder bereitzustellen. Im Vollausbau müssen mindestens 400 Veloabstellplätze bereitgestellt sein, bei jeder Bauetappe ist ein angemessenes Äquivalent zu realisieren.

Art. 14 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in den Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird.

²Alle Bauten und Anlagen müssen zweckmäßig ausgestattet und ausgerüstet sein.

³Je Baufeld müssen die einzelnen Gebäudeteile eine einheitliche Höhenkote einhalten, vorbehältlich Art. 7 Abs. 2. Im Baufeld B3 kann beim Verbindungsbauwerk zu Baufeld B4 von dieser Regelung abgewichen werden.

⁴Die Gebäude in den jeweiligen Baufeldern sind in geschlossener Bauweise zu erstellen.

⁵Es sind Flachdächer und schwach geneigte Blechdächer und Vergleichbares zugelassen.

⁶In den Baufeldern A1, A2, B1, C1, C2 und B7 sind bis zu einem Abstand von 35 m ab Achse Schaffhauserstrasse Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume nur zulässig, wenn die Sichtlinie zur Strasse vollständig unterbrochen ist und eine Hindernisdämpfung von 8 dB erreicht wird. In einem Abstand von 35 bis 60 m ab Achse Schaffhauserstrasse müssen Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume in einem Winkel von 90° zur Lärmquelle Schaffhauserstrasse abgedreht angeordnet werden. Im Baufeld B5 müssen Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume in einem Winkel von 90° zu den Bahnlinien abgedreht angeordnet werden. Die Baubewilligungsbehörde kann anderen Lösungen zustimmen, sofern für Wohnnutzung die Planungswerte ES III eingehalten werden.

Art. 15 Bestehende Bauten

Im Teilgebiet B dürfen bestehende Bauten für Freizeit, Unterhaltung und Kultur zwischengenutzt werden, wenn dazu keine wesentlichen baulichen Änderungen nötig sind und eine hinreichende Erschliessung gewährleistet ist.

Art. 16 Etappierung

¹Jede Etappierungseinheit muss in geschlossener Bauweise eine städtebaulich gute Lösung ergeben.

²Bei etappenweiser Ausführung der Bauten ist der Wohnanteil innerhalb des Baufeldes bei jedem Zwischenstand einzuhalten. Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes muss mit Ausnahme der Baufelder A1, C1 und B3 ein Wohnanteil von gesamthaft 50% bei jedem Zwischenstand eingehalten werden.

³Für die Umnutzung bestehender Bauten und für jede Bauetappe muss mit geeigneten Massnahmen gewährleistet sein, dass die in Art. 13 Abs. 1 für jedes Teilgebiet festgesetzten Maximalzahlen nicht überschritten werden.

⁴Bei der Realisierung von Bauten in den Baufeldern B2 und B5 ist in den Baufeldern B3 und B4 der erforderliche Lärmschutz bis auf die Höhe von 444,5 m ü. M. zu erstellen.

⁵Die Bauten auf Baufeld B7 müssen gleichzeitig oder vor den Bauten auf Baufeld B6 realisiert werden.

⁶Der öffentliche Freiraumanteil ist proportional zur realisierten GNF bereitzustellen. Er kann provisorisch auf den bestehenden

Freiflächen ausgestaltet werden. Werden Baufeld B2 und/oder B5 überbaut, so sind die angrenzenden öffentlichen Freiräume definitiv auszugestalten.

Art. 17 Flachdachbegrünung

Nicht begehbarer Flachdächer der Neubauten sind extensiv zu begrünen bzw. so herzurichten, dass sie sich spontan begrünen können.

Art. 18 Energiebedarf

¹Der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken, soweit er nicht durch erneuerbare Energie oder Abwärme gedeckt wird.

²Der Heizenergiebedarf für Neubauten darf die um 10% reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

Art. 19 Bodenversiegelung

Folgende Anteile der nicht überbauten Teilgebietsflächen sind unversiegelt zu belassen.

Teilgebiet A	75%
Teilgebiet B	50%
Teilgebiet C	40%

Art. 20 Ökologischer Ausgleich

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren. Als Ausgleich für die weitgehende Überbauung des Areals können im Baubewilligungsverfahren Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich angeordnet werden.

Art. 21 Meteorwasser

Das im Gestaltungsplangebiet anfallende unverschmutzte Meteorwasser muss in Anwendung von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplanes zur Versickerung oder – falls nicht möglich – mit Retentionsmassnahmen in die Reinwasserleitungen abgeleitet werden.

Art. 22 Abfallentsorgung

Für die Wohnnutzung sind Flächen zur Erstellung von Gemeinschaftskompostierungsanlagen auszuscheiden.

III. Schlussbestimmung

Art. 23 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.²

¹ AS 42, 334.

² Genehmigt vom Regierungsrat am 11. Juni 1997; Inkraftsetzung auf den 19. Juli 1997.

