



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Areal Fabrik Am Wasser, Zürich-Höngg

Gemeinderatsbeschluss vom 23. Oktober 1996¹

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

¹Der Gestaltungsplan gilt für das Gebiet zwischen der Strasse Am Wasser, der Hardeggstrasse und der Limmat, umfassend die Grundstücke Kat.-Nr. 7241, 7242, 7243, 7244, 7245 und Teil von Kat.-Nr. 7318, im Umfang von ca. 20 300 m².

²Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan 1:1250 (dat. 10. April 1996) zusammen.

Art. 2 Geltendes Recht

¹Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.

²Die Wirkung der Baulinien zur Strasse Am Wasser (RRB vom 29.3.1956 und 16.5.1968) sowie zur Limmat (RRB vom 16.5.1968) sind während der Geltung des Gestaltungsplans für das Gestaltungsplangebiet suspendiert.

Art. 3 Teilgebiete

Das Gestaltungsplangebiet ist in folgende Teilgebiete gegliedert:

- A Wohnüberbauung
- B Shedhallen
- C Fabrikgebäude
- D Turbinenhaus
- E Parkplatzareal
- F Freihaltebereich

Art. 4 Grenz- und Gebäudeabstände

¹Es darf auf die Mantellinien gebaut werden.

²Im Geltungsbereich dürfen unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse die kantonalrechtlichen Gebäudeabstände unterschritten werden.

Art. 5 Äussere Abmessungen

¹Der Gebäudemantel wird durch die im Plan eingetragenen Mantellinien und Höhenkoten bestimmt.

²Es dürfen keine Bauten über den Gebäudemantel hinausragen ausser

- a) einzelne oberirdische Vorsprünge um höchstens 1,5 m über die Mantellinien; Erker, Balkone und dergleichen, jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Entlang der Strasse Am Wasser und der Hardeggstrasse ist zudem ein Vertikalabstand von wenigstens 3 m einzuhalten.
- b) Dächer oder Dachgeschosse bis max. 7 m Höhe, zurückversetzt unter einem der jeweiligen Gebäudehöhe angelegten Profilwinkel von 45°.
- c) Dachaufbauten, sofern sie insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind.
- d) Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Aufbauten.

³Gebäude, welche nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt (Besondere Gebäude), dürfen auch ausserhalb der Mantellinien erstellt werden. Die Grundfläche darf insgesamt 2% der Arealfläche nicht übersteigen.

⁴Für Denkmalschutzobjekte können Abweichungen vom Gebäudemantel bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Objektes oder der hygienischen Verhältnisse liegen und keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen verletzt werden.

Art. 6 Geschosse/ Mantelhöhen/ Ausnützung

¹In den Teilgebieten A bis D dürfen folgende Geschosszahlen, Mantelhöhen und Gesamtnutzflächen (GNF) nicht überschritten werden:

Teilgebiet	Mantelhöhe m ü. M	Vollgeschosse	Anrechenbare Untergeschosse	Anrechenbare Dachgeschosse	Gesamtnutzfläche (GNF)
A Wohnüberbauung	411,00	3	1	1	7 000 m ²
B Shedhalle	411,00	3	1	1	5 300 m ²
C Fabrikgebäude	420,00	5	1	1	7 000 m ²
D Turbinenhaus	411,00	3	1	1	700 m ²

²Zur Gesamtnutzfläche zählen alle Vollgeschosse (inkl. Aussenwände) sowie im Dach und den Untergeschossen die Flächen jener Räume, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume.

³Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen. In den Teilgebieten darf die GNF zu Lasten anderer Gebiete um max. 10% überschritten werden.

Art. 7 Nutzweise

¹Das Gestaltungsplangebiet liegt in der engeren Grundwasser-Schutzzone der Grundwasserfassung der Wasserversorgung Zürich. Die angegebenen Nutzungen sind nur soweit zulässig, als sie mit den Anforderungen des Schutzzonenreglements übereinstimmen.

²Im Teilgebiet A ist ein Wohnanteil von 60%, in den Teilgebieten B, C und D von 0% einzuhalten. In diesen Teilgebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Wohnen
- b) Büro und Dienstleistungsnutzungen
- c) mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen
- d) öffentliche Nutzungen wie Schule, Ausstellungslokal etc.
- e) Besondere Gebäude im Umfang von max. 2% der zugehörigen Arealfläche.

³Das «Parkplatzareal» E umfasst die Erschliessung und Parkierung für das Hauptgebäude. Es sind oberirdische offene Autoabstellplätze sowie Besondere Gebäude im Umfang von max. 20% der Teilfläche E zulässig.

⁴Der «Freihaltebereich» F umfasst den erweiterten Flussuferbereich. Es sind allgemeine Erholungsnutzungen sowie in den im Plan bezeichneten Gebieten Familiengärten und Sportanlagen und die zur Ausstattung erforderlichen Bauten zugelassen.

Art. 8 Empfindlichkeitsstufe

Im Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986. An der Nordfassade der Baubereiche A und C dürfen keine zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher

Wohnräume angebracht werden. Im strassennahen nördlichen Teil der Ostfassade sind Lüftungsfenster soweit möglich zu vermeiden.

Art. 9 Erschliessung und Parkierung

¹Die Verkehrserschliessung erfolgt über die Hardeggstrasse und den im Plan eingezeichneten Bereich der Strasse Am Wasser.

²Die Zahl der Autoabstellplätze hat dem Pflichtbedarf gemäss der bei Einreichung eines Baugesuches gültigen Parkplatzverordnung zu entsprechen. Im Gestaltungsplangebiet sind jedoch maximal 130 Parkplätze zugelassen. Davon ist ein angemessener Teil als Besucherparkplätze auszuscheiden. Die Parkplätze im Areal E dürfen oberirdisch, überdeckt oder unüberdeckt angelegt werden.

³Es sind an geeigneten Stellen genügend Abstellplätze für Velos und Mofas bereitzustellen.

Art. 10 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 städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

²Alle Bauten müssen zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

Art. 11 Ökologischer Ausgleich

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

²Insbesondere sind je nach Nutzung, den örtlichen Verhältnissen und der Art der Bauten und Anlagen,

- in ausreichender Anzahl Bäume und Hecken zu pflanzen und zu erhalten,
- nicht begehbare Flachdächer extensiv zu begrünen oder so herzurichten, dass eine Spontanbegrünung ermöglicht wird,

- Grünflächen als artenreiche Wiesen- und Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten,
- Lebensräume (wie extensiv genutzte und roh belassene Umgebungsflächen, chaussierte Plätze und Wege) für die bedrohten oder bedrängten Arten der Ruderalflora zu schaffen und zu erhalten.

³Der Heizenergiebedarf der Neubauten darf die um 10% reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschrift der Baudirektion nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Denkmalschutzobjekte und zugehörige Neubauteile.

Art. 12 Entsorgung

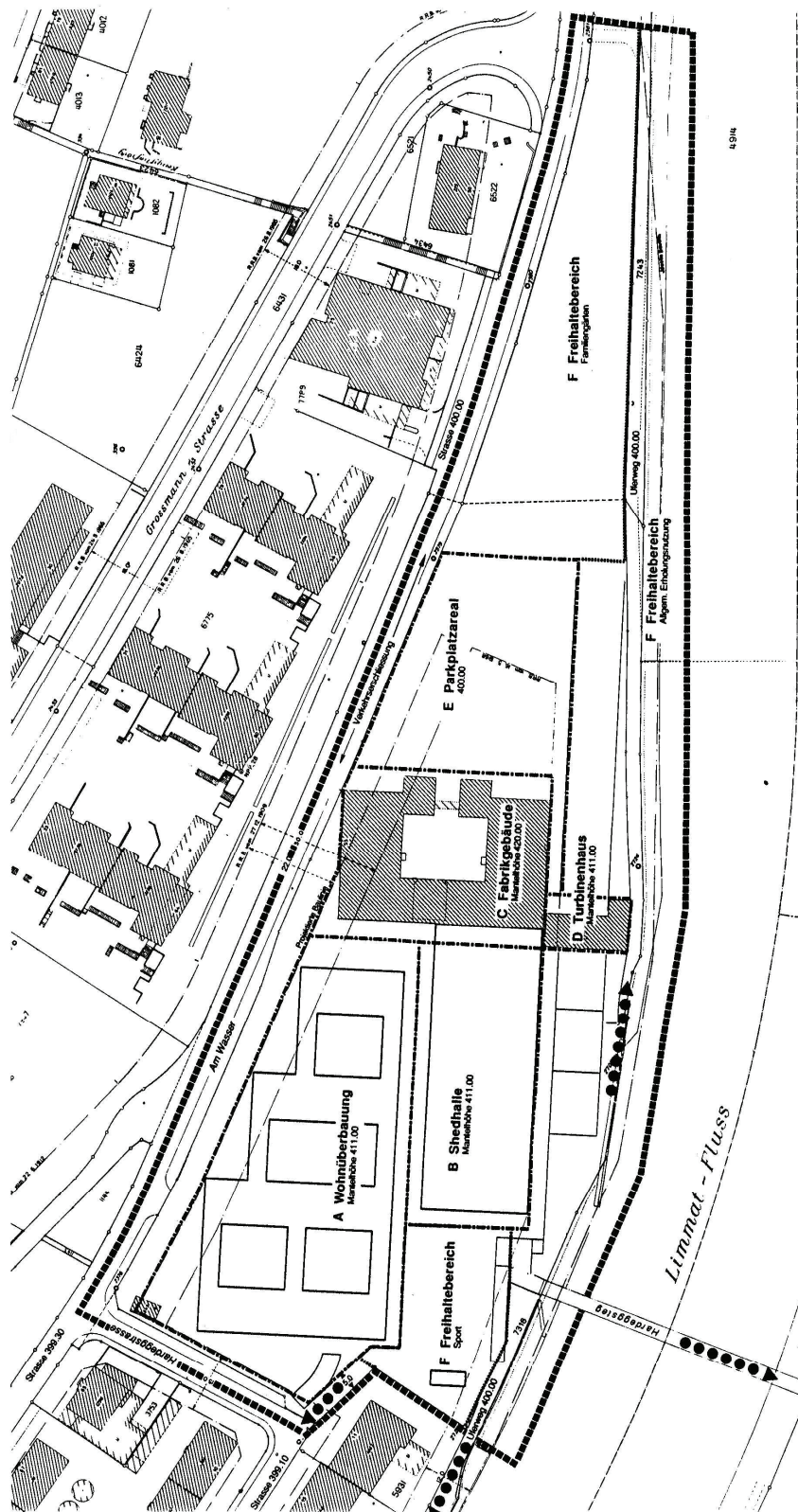
Für die Bewirtschaftung arealinterner Abfälle und Wertstoffe sind geeignete Flächen und Einrichtungen bereitzustellen.

Art. 13 Inkrafttreten

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

¹ AS 42, 287.

² Genehmigt vom Regierungsrat am 5. März 1997; Inkraftsetzung auf den 5. April 1997.



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
AREAL FABRIK AM WASSER, ZÜRICH-HÖNGG
 HOCHBAUAMT DER STADT ZÜRICH 10. April 1996 Tr

Plan 1:1250



- Legende:**
- Gelungsbereich
 - Mantellinie
 - Freihaltebereich
 - Verkehrserschliessung
 - Fussweg-Verbindung