



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Freilagerstrasse, Zürich Albisrieden

Gemeinderatsbeschluss vom 4. November 1998¹

Art. 1 Geltungsbereich

¹Für die in Abs. 2 aufgeführten Grundstücke im Geviert zwischen der Freilagerstrasse, der Albisriederstrasse, dem Gins-terweg und der Erschliessungsstrasse Kat.-Nr. 5820 gilt ein pri-
vater Gestaltungsplan im Sinne der §§ 83 und 85 ff. des Pla-
nungs- und Baugesetzes.

²Der Perimeter umfasst die Liegenschaft Kat.-Nr. 5768 sowie
den südwestlichen Teil der Parzelle Kat.-Nr. 5227. Er hat ein
Ausmass von rund 10 715 m².

³Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachste-
henden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab
1:500.

⁴Der Plan ist massgebend für den Perimeter, den Gebäude-
mantel, den gewachsenen Boden und den Erschliessungsbe-
reich.

Art. 2 Geltendes Recht

¹Im Perimeter gelten die Gestaltungsplanvorschriften.

²Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vor-
behalten.

³Solange der Gestaltungsplan in Kraft steht, sind die Bestim-
mungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung im Perime-
ter aufgehoben.

Art. 3 Baubereiche für Bauten und Anlagen

¹Die Baubereiche sind definiert durch die im Gestaltungsplan
eingezeichneten Mantellinien und die zugehörigen Höhenkoten.

²Als gewachsener Boden gilt für die Baubereiche die in diesen
Bereichen eingetragene Höhenkote (Messnullpunkt).

³Es dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über den Gebäu-
demantel oder über die Fassade und die Dachfläche hinausra-
gen, ausser

- a) Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG,
- b) leichte offene Konstruktionen im Dachbereich,
- c) besondere Gebäude oder Gebäudeteile im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG und von Art. 8 dieser Vorschriften,
- d) unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile,
- e) eine Umhüllung der Garagenzufahrt gemäss Art. 14 Abs. 4 Satz 1 oder – innerhalb der Mantellinien – eine Umhüllung der Garagenzufahrten gemäss Art. 14 Abs. 5.

Art. 4 Abstände, geschlossene Bauweise, Hofdurchgang

²Zwischen den Baubereichen D und E ist ein Gebäudeabstand von mindestens 24,5 m, zwischen den Baubereichen B und C ein solcher von mindestens 21,5 m auch dort einzuhalten, wo die Mantellinien einen geringeren Abstand aufweisen. In diesem Abstand sind ausser Dachvorsprüngen keine Gebäudevorsprünge zulässig.

⁴Im Baubereich A sind zwei geschosshohe Durchgänge von mindestens 3 m Breite vorzusehen.

Art. 5 Geschosszahl

- Im Baubereich A 6 Vollgeschosse,
- in den Baubereichen B-E 5 Vollgeschosse.

Art. 6 Ausnützung

¹Die Gesamtnutzfläche von Hauptgebäuden darf in den Vollgeschossen 15 000 m² und in den Untergeschossen 500 m² nicht überschreiten.

²An die Gesamtnutzfläche werden angerechnet

- alle Vollgeschosse mit den Aussenwänden,
- in den Untergeschossen die Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden; stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

³Wird die Gesamtnutzfläche in den Vollgeschossen nicht ausgeschöpft, darf sie in den Untergeschossen entsprechend vergrössert werden.

Art. 7 Nutzweise

¹Von der realisierten Gesamtnutzfläche der Vollgeschosse in den Hauptgebäuden muss mindestens 90% Wohnzwecken dienen.

²Im übrigen sind nicht störende Betriebe zugelassen.

Art. 8 Besondere Gebäude

¹Besondere Gebäude dürfen höchstens 2% der Perimeterfläche beanspruchen.

²Ausgenommen von dieser Beschränkung ist die Garagenzufahrt gemäss Art. 14 Abs. 4.

Art. 9 Abgrabungen

¹Zur Freilegung von Untergeschossen darf der gewachsene Boden (Art. 3 Abs. 2) nur in untergeordnetem Mass abgegraben werden.

²Von dieser Beschränkung sind ausgenommen Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge sowie für die Garagenzufahrt gemäss Art. 14 Abs. 4.

Art. 10 Unüberbaute Flächen

¹Mindestens 40% des Gestaltungsplangebiets sind als Spiel-, Ruhe-, Grün- oder Gartenfläche herzurichten.

²Mindestens 30% des nicht mit Gebäuden überstellten Gestaltungsplangebiets dürfen weder unterkellert noch versiegelt werden.

³Unterkellerte Flächen sind so zu überdecken, dass die Sickerfähigkeit erhalten bleibt.

⁴Zufahrten zu oberirdischen Parkplätzen, Garagenzufahrten und Hauszugängen müssen nicht sickerungsfähig ausgebildet werden.

Art. 11 Empfindlichkeitsstufe

Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1987/16. Juni 1997.

Art. 12 Gestaltung

Bauten, 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.

Art. 13 Abstellplätze

¹Die Anzahl der Autoabstellplätze bestimmt sich nach der jeweils gültigen städtischen Parkplatzverordnung.

²Die Parkplätze sind unterirdisch oder überdeckt anzuordnen, ausgenommen die zum Wohnen gehörenden Besucherparkplätze sowie fünf Plätze für Dienstleistungsflächen.

³Es sind in angemessener Zahl und in geeigneter Lage Abstellmöglichkeiten für Velos und Kinderwagen bereitzustellen.

Art. 14 Erschliessung

¹Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr und für die Notzufahrten erfolgt über die Strasse Kat.-Nr. 5820 innerhalb des Erschliessungsbereichs gemäss Plan.

²Für die Fussgänger ist entlang dieser Strasse zwischen Strasse und Gebäuden eine öffentliche Verbindung von 2 m Breite zu erstellen.

³Die Unterniveaugarage wird entweder gemäss Abs. 4 oder gemäss Abs. 5 erschlossen.

⁴Es wird entweder eine einzige Garagenzufahrt geschaffen, die über den im Plan speziell bezeichneten Bereich und im übrigen unterirdisch geführt wird. Im Fall einer Etappierung sind provisorische Erschliessungsrampen auch ausserhalb dieses Bereichs gestattet.

⁵Oder es werden drei Garagenzufahrten geschaffen, welche vom Erschliessungsbereich direkt und parallel zu den Längsfassaden in die nordwestlichen Schmalseiten der Häuser A, B und D geführt werden.

Art. 15 Heizenergie

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

Art. 16 Begrünung und Meteorwasser

¹Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 16. Januar 1991/18. Dezember 1995 anzuordnen.

²Flachdächer sind, soweit sie nicht begehbar ausgestaltet werden, extensiv zu begrünen.

³Das im Perimeter anfallende Meteorwasser ist in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen.

Art. 17 Etappierung

Eine gestaffelte Erstellung der Bauten ist zulässig, sofern die besonderen gestalterischen Anforderungen und der vorgeschriebene Wohnanteil sowie die Freiraumversorgung bei jedem Zwischenstand eingehalten werden.

Art. 18 Inkraftsetzung

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

¹ AS 43, 237.

² Genehmigt von der Baudirektion am 15. März 1999; Inkraftsetzung auf den 10. April 1999.



