



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Kappeli-Areal», Zürich-Altstetten

Gemeinderatsbeschluss vom 14. April 1993¹

Art. 1 Geltungsbereich Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹Für die in Abs. 2 aufgeführten Grundstücke zwischen der Baslerstrasse, Flurstrasse, Buckhauserstrasse und dem zwischen Flurstrasse und Buckhauserstrasse projektierten Fussweg wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne der §§ 85ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.

²Das Gestaltungsplangebiet erfasst das Grundstück Kat.-Nr. 7096 der Pensionskasse der Alusuisse-Lonza Holding AG im Ausmasse von insgesamt 13 620 m² sowie den nördlichen Streifen von Kat.-Nr. 6805 im Ausmasse von 105 m².

³Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1: 500.

⁴Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, für den Gebäudemantel, für die Verkehrserschliessung sowie die nicht unterkellerten Bereiche.

Art. 2 Verhältnis zu Bau- und Zonenordnung

¹Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

²Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.

Art. 3 Baubereiche, Bauten und Anlagen

Die Überbauung des Plangebietes umfasst folgende Bereiche:

Bereiche A und B:	Randbebauung
Bereich C:	Punkthäuser im Hof

Die ausserhalb der von Mantellinien bezeichneten Bereiche liegende Grundfläche ist gemäss Planlegende zu gestalten und aufgeteilt in einen unterkellerten und nicht unterkellerten Sektor.

Art. 4 Gebäudemantel

¹Der Gebäudemantel wird bestimmt durch die Mantellinien und den zugehörigen, im Plan eingetragenen maximalen Höhenkosten.

²Mit Ausnahme der unter Abs. 3–5 aufgezählten Bauten und Gebäudeteile darf kein Bauteil den Gebäudemantel durchstossen.

³Nicht an den Gebäudemantel gebunden sind Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG sowie abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG.

⁴Zulässig und nicht an den Gebäudemantel gebunden sind nur technische Aufbauten.

⁵Zulässig und nicht an den Gebäudemantel gebunden sind ferner überdeckte Garagenein- und -ausfahrten an den Hoffassaden der Gebäudetrakte A, sofern die Garagenein- und -ausfahrten nicht breiter als 7,50 m und nicht höher als 3,00 m sind.

⁶Im Hofgebiet und ausserhalb des Gebäudemantels dürfen zusätzlich eingeschossige Gebäude für Gemeinschaftszentren erstellt werden, sofern diese nicht höher als 4 m sind und höchstens 3% der Grundstückfläche erfassen.

Art. 5 Gebäudeabstände

¹Gebäude haben den kantonalrechtlichen Abstand im Sinne von § 270 Abs. 1 und 2 PBG auch dort einzuhalten, wo dieser durch die Mantellinien unterschritten wird.

Im Bereich B zu den Punkthäusern darf der Gebäudeabstand im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG unterschritten werden.

²Längs des Fussweges sind keine Abstände zu beachten.

³Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

Art. 6 Geschosszahl

Die Geschosszahl ist im Rahmen des PBG innerhalb des Gebäudemantels frei.

Art. 7 Gewachsener Boden/Gebäudehöhe

Für die Bestimmung der Gebäudehöhe im hofseitigen Bereich des Gebäudetraktes B ist von der Kote 403,50 m ü. M. auszugehen.

In diesem Bereich darf die Gebäudehöhe max. 24,90 m betragen.

Art. 8 Fussweg

Im Grenzbereich zwischen den Grundstücken Kat.-Nrn. 7096, 6757 und 6805 ist als Verbindung zwischen Flurstrasse und Buckhauserstrasse ein Fussweg zu erstellen und diesen als öffentliche Verbindung auszugestalten. Vor Baubeginn ist eine entsprechende Dienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit im Grundbuch zu begründen.

Art. 9 Baumallee

Längs der Baslerstrasse ist eine Allee mit hochstämmigen Bäumen zu pflanzen.

Ebenso ist eine Allee längs des Verbindungsweges zwischen Flurstrasse und Buckhauserstrasse anzulegen.

Art. 10 Ausnützung/Nutzweise

¹Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 35 000 m².

An die Bruttogeschossfläche angerechnet werden:

- alle Vollgeschosse (einschliesslich Aussenwände)
- in den Dach- und Untergeschossen die Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, inklusive die zugehörigen Nebenräume und Erschliessungsflächen. Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

²Der Wohnanteil muss mindestens 60% betragen.

³Für Kindergarten und Hort sind hinreichende Flächen und genügender Aussenraum vorzusehen.

⁴Die ober- und unterirdischen Bauten dürfen höchstens 70% des Gestaltungsplangebietes überstellen.

⁵Die Nutzweise gliedert sich wie folgt:

A: Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe

B: Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe, in den Obergeschossen hofseitig nur Wohnen

C: Obergeschoss nur Wohnen, EG auch Ateliers zulässig.

Art. 11 Verkehrserschliessung

¹Für den motorisierten Verkehr, die Fussgänger sowie die Anlieferung erfolgt die Erschliessung über die im Plan bezeichneten Bereiche.

Vor Baubeginn ist das über das Grundstück Kat.-Nr. 6805 erforderliche Fuss- und Fahrwegrecht grundbuchlich sicherzustellen.

²Ausserhalb dieser Bereiche sind nur Nebenerschliessungen gestattet, ausgenommen im Staubereich Flurstrasse/Baslerstrasse.

Art. 12 Energie / Entsorgung

Es ist eine ausreichend dimensionierte Wertstoffsammelstelle an geeigneter, nicht störender Lage, und es ist ein Bereich für Anlagen zur Kompostierung organischer Abfälle auf dem Areal vorzusehen. Der Heizenergiebedarf darf die um 10% reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschrift der Baudirektion nicht überschreiten.

Art. 13 Parkierung

¹Die Parkplatzzahl im Plangebiet ist auf 220 Parkplätze beschränkt.

²Die Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Fünf Prozent hiervon könnten jedoch als Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden.

³Es sind geeignete Abstellmöglichkeiten für Velos, Mofas und Motorfahräder bereitzustellen.

Art. 14 Gestaltung

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

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

Art. 15 Etappierung

Eine etappenweise Ausführung der Bauten ist zulässig, sofern diese auf einer einheitlichen Baueingabe beruht und die besonderen gestalterischen Anforderungen und der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand über das ganze Planungsgebiet eingehalten werden.

Art. 16 Empfindlichkeitsstufe

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 zugeordnet.

Art. 17 Meteorwasser

Das Meteorwasser, das in der Überbauung des Gestaltungsplangebietes anfällt, ist in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen.

Art. 18 Inkraftsetzung

¹Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung² durch den Stadtrat in Kraft.³

²Der Stadtrat ist ermächtigt, Änderungen des Gestaltungsplanes in eigener Zuständigkeit zuzustimmen und mit Zustimmung des Grundeigentümers vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder in Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

³Solche Beschlüsse sind im städtischen und im kantonalen Amtsblatt sowie in der Amtlichen Sammlung der Stadt Zürich zu veröffentlichen.

¹ AS 41, 259.

² Regierungsratsbeschluss vom 29. September 1993.

³ 13. November 1993 (StRB 3386 vom 3. November 1993).

