



Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan Manegg

Gemeinderatsbeschluss vom 10. März 2010

Aufgrund der Ergebnisse des kooperativen Planungsverfahrens Manegg und dem Leitbild Freiraum (siehe Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 1. Dezember 2008) wird folgender Gestaltungsplan i. S. von § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 festgesetzt.

Art. 1 Zweck

¹Der Gestaltungsplan soll eine städtebaulich gute und wirtschaftlich tragfähige sowie nachhaltige Umstrukturierung, Umnutzung und Entwicklung des Gebietes Manegg ermöglichen.

²Insbesondere sollen

- die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete und umweltgerechte Überbauung und
- für eine vielfältige Nutzungsstruktur geschaffen werden;
- Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet werden und
- der motorisierte Individualverkehr innerhalb des Gebiets begrenzt werden (Ziel- und Quellverkehr).

Art. 2 Geltungsbereich, Bestandteile

¹Für das im Plan bezeichnete Gebiet zwischen Sihl, Autobahn A3 und Butzenstrasse gilt ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

²Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:2000.

Art. 3 Geltendes Recht

¹Wo der Gestaltungsplan nichts abweichend regelt, gelten die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung.

²Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

Art. 4 Denkmalschutz

¹Das Spinnereigebäude steht gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 1012 vom 29. August 2007 unter Schutz.

²Renovationen und Umbauten am geschützten Gebäude richten sich nach dem im Stadtratsbeschluss festgelegten Schutzzumfang. Sie sind im Einvernehmen mit der Denkmalpflege der Stadt Zürich zu planen und durchzuführen.

Art. 5 Gleisanschluss

Auf der Ostseite des SZU-Trasses ist im Sinne einer langfristigen Raumsicherung ein Korridor für einen Gleisanschluss freizuhalten.

Art. 6 Teilgebiete

Das Gestaltungsplangebiet ist in die Teilgebiete A bis L aufgeteilt.

Art. 7 Ergänzende Gestaltungspläne

¹In den Teilgebieten A/B/C, für Hochhäuser sowie für Wohnnutzungen ist ein ergänzender Gestaltungsplan notwendig.

²Für einzelne Wohnungen, wie Dienstwohnungen, die in einem funktionalen Zusammenhang mit der Nutzung auf dem betreffenden Teilgebiet stehen, sind keine ergänzenden Gestaltungspläne erforderlich.

³Die ergänzenden Gestaltungspläne sind im Rahmen der vorliegenden Bestimmungen aufzustellen und haben jeweils eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Gebietsfläche zu erfassen; sie bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Stadtrat.

Art. 8 Ausnützung

¹Pro Teilgebiet wird eine maximale Gesamtnutzfläche (GNF) festgelegt. Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in sämtlichen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

²Es gelten folgende maximale Gesamtnutzflächen:

Teilgebiet	A	B/C	D	E	F	G	H	I	K	L	Summe
GNF in m ²	11 210	151 601	18 154	25 344	4925	7386	10 312	26 547	55 800	3721	315 000

³Für das zu erhaltende Spinnereigebäude gilt zusätzlich eine anrechenbare Gesamtnutzfläche von maximal 7500 m². Diese darf nur innerhalb des Volumens des Spinnereigebäudes realisiert werden.

Art. 9 Übertragung von Ausnützung

Ausnutzungsübertragungen zwischen Teilgebieten sind zulässig, soweit die maximale Gesamtnutzfläche in keinem Teilgebiet um mehr als 10 % erhöht wird.

Art. 10 Nutzweisen

¹Im gesamten Geltungsbereich sind Wohnnutzungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

²Werden im Rahmen von ergänzenden Gestaltungsplänen Wohnnutzungen realisiert, so beträgt der Wohnanteil für die Teilgebiete B, E, H, I und K jeweils mindestens 30 %.

³Wenn in einem Teilgebiet die Kommerznutzung (Läden, Gastronomie, Freizeit) zusammen einen Anteil von 10 % der Gesamtnutzfläche nach Art. 8 übersteigt, muss ein Fahrtenmodell im Sinne von Art. 23 etabliert werden.

⁴Bei Bedarf sind in angemessenem Umfang Räume und Freiflächen für ein Kleinschulhaus vorzusehen. Der Standortentscheid und die Flächensicherung sind im Rahmen von ergänzenden Gestaltungsplänen vorzunehmen.

Art. 11 Gesamthöhe, Dachaufbauten

¹Im gesamten Geltungsbereich gilt unter Vorbehalt von Art. 12 eine maximale Gesamthöhe von 25 m.

²Die maximale Gesamthöhe darf nur überschritten werden durch Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1.50 m sowie kleinere technische Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Treppen, Anlagen für erneuerbare Energien und Liftüberfahrten im technisch notwendigen Minimum.

³Die Gesamthöhe bemisst sich ab gewachsenem Terrain. Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird für die Baufelder E, H, I und K das gewachsene Terrain aus der Interpolation zwischen den im Plan entlang der Freihaltezone eingetragenen Terrainkoten (Hochwasserkote (HQ100) + 1 m Freibord) sowie den Terrainhöhen der Allmendstrasse festgesetzt.

Art. 12 Hochhäuser

In den Teilgebieten B, C und D sind Hochhäuser unter den Voraussetzungen von § 284 PBG und Art. 7, Abs. 1 bis zu einer Gesamthöhe von 40 m gestattet.

Art. 13 Dachgestaltung

Flachdächer sind unter Berücksichtigung der Anforderungen einer ökologischen Aufwertung des Gesamtareals und der Retention von Meteorwasser zu begrünen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Als Terrassen genutzte Dachflächen sind hiervon ausgenommen.

Art. 14 Abstände

¹Es gilt ein minimaler Grenzabstand von 3.5 m. Es kommen keine Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.

²Wo keine Baulinien festgesetzt sind, gilt gegenüber Strassen ein minimaler Abstand von 3.5 m. In städtebaulich begründeten Einzelfällen kann der minimale Strassenabstand gegenüber den Quartierstrassen unterschritten werden; die konkrete Abstandsregelung hat in diesem Fall im ergänzenden Gestaltungsplan zu erfolgen.

³Gegenüber Plätzen und Wegen sind keine Abstände zu berücksichtigen.

⁴Gegenüber dem Wald sind die Waldabstandslinien zu berücksichtigen.

⁵Unterirdische Bauten, die nicht dem dauernden Aufenthalt dienen (z.B. Erschliessung, Parkierung), nicht beheizt und nicht mit Oberlichtern natürlich belüftet sind, dürfen unbeachtlich der Waldabstandslinie bis auf 5 m an die Waldgrenze heran erstellt werden. Bis auf 2 m an die Waldgrenze heran ist eine Umgebungsgestaltung beispielsweise mit Wasser möglich. Innerhalb dieses 2 m Abstandes dürfen keine Terrainveränderungen erfolgen.

Art. 15 Freiflächenziffer

¹In den Teilgebieten B, C, E, H, I, K und L gilt eine Freiflächenziffer von 20%. Die Freiflächenziffer erhöht sich auf 30%, wenn der Wohnanteil 30% oder mehr beträgt.

²In den Teilgebieten A, D, F und G muss mindestens ein Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenflächen als Frei- bzw. Grünraum ausgebildet werden.

³Zwischen den Teilgebieten B und C, E und H, H und I, sowie I und K, darf jeweils maximal 1/5 der zu erstellenden Freifläche transferiert werden.

⁴Öffentlich zugängliche und gut erreichbare Freiflächen auf Dachflächen, welche maximal 8 m über gewachsenem Terrain liegen (Oberkante Dachhaut, ohne Erdaufbauten), können der Freiflächenziffer angerechnet werden.

Art. 16 Freiraumgestaltung

¹In den Teilgebieten E, H, I und K sind die geforderten Freiflächen möglichst entlang des Sihlufers sowie entlang der beiden Stichstrassen (Freiraumachsen) anzuordnen. Bepflanzung und Oberflächengestaltung orientieren sich an der naturräumlich benachbarten Vegetation des Sihlufers (auetypische Gehölze, Wiesen- und Kiesflächen). Die Freiflächen entlang der Stichstrassen sind jeweils zusammenhängend für eine Strassenseite spätestens mit dem ersten Bauvorhaben an der jeweiligen Strassenseite zu realisieren. Dabei ist eine durchgehend einheitliche Gestaltung (Materialien, Bepflanzung) vorzusehen.

²Der öffentlich zugängliche Spinnereiplatz hat eine Mindestfläche von 3500 m² aufzuweisen und ist spätestens zusammen mit dem ersten direkt an den Platz anstossenden Bauvorhaben (Teilgebiet B) zu erstellen.

³Der öffentlich zugängliche Wasserturmplatz hat inklusiv dem Flächenbedarf für eine Bahnüber- bzw. -unterführung eine Mindestfläche von 750 m² aufzuweisen und ist spätestens zusammen mit dem direkt an den Platz anstossenden Bauvorhaben (Teilgebiet D) zu realisieren.

Art. 17 Hochwasserschutz, Terraingestaltung

In den Teilgebieten E, H, I und K hat der Schutz vor dem Hochwasser mit einer entsprechenden Terraingestaltung zu erfolgen. Dabei sind die im Plan entlang der Freihaltezone eingetragenen Höhenkoten (Hochwasserkote (HQ100) + 1 m Freibord) massgebend. Aus freiraumgestalterischen Gründen ist der Niveausprung zum Spulenweg mit Böschungen auszugleichen.

Art. 18 Gestaltung

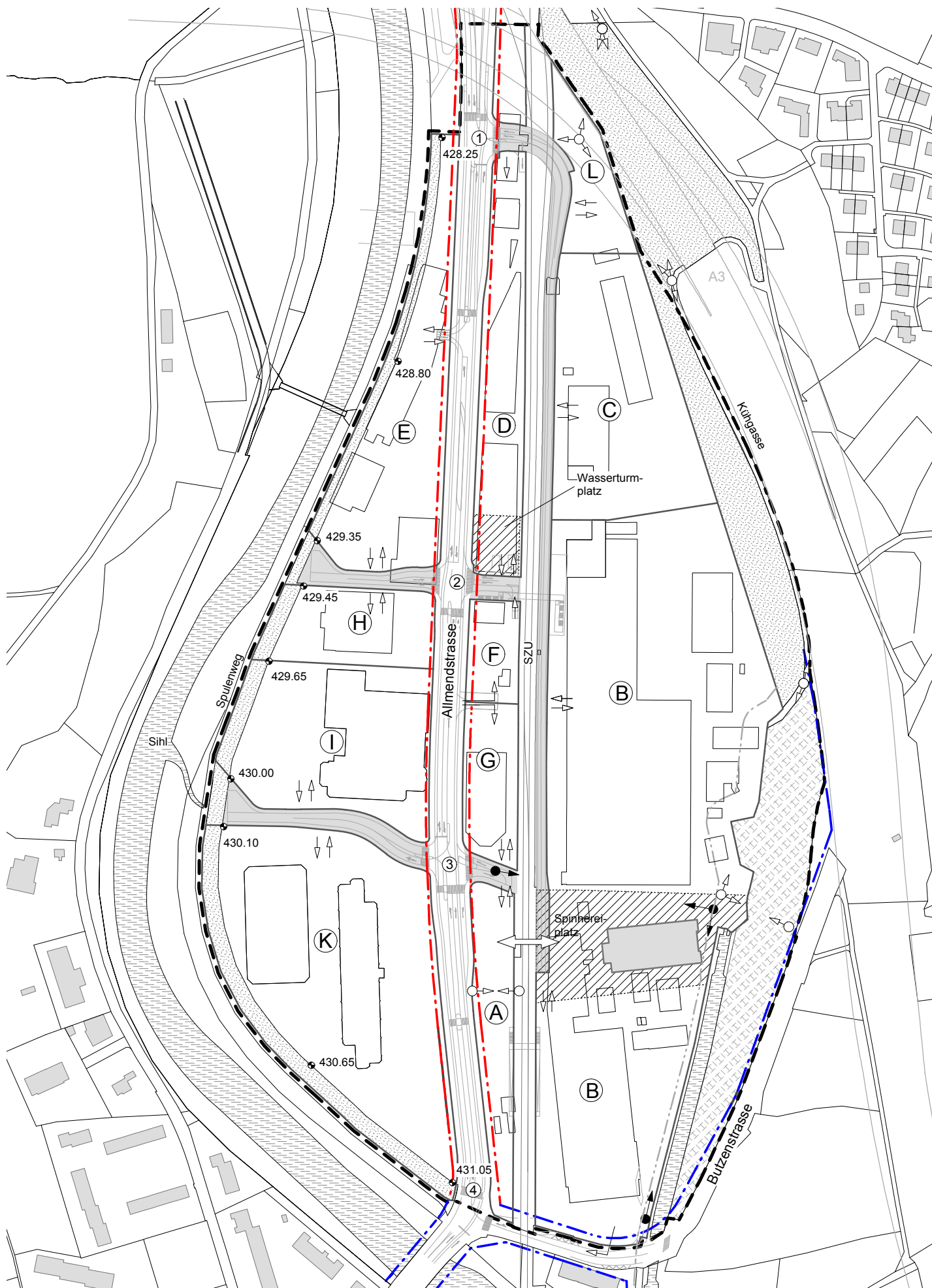
Bauten, Anlagen, Umschwung und Plätze sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 19 Sicherheit

Bei der Anlage und Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, insbesondere Parkanlagen, Strassen, Haltestelle, Unter-/Überführungen, Plätzen und Wegen ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Art. 20 Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung erfolgt grundsätzlich gemäss den Regelungen im Quartierplan Nr. 488 Manegg.





PRIVATER GESTALTUNGSPLAN MANEGG MIT UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Zürich Wollishofen

Legende

Bestimmungen

- Geltungsbereich
- Begrenzung Teilgebiet
- Ⓐ Teilgebiet
- ▨ öffentlich zugängliche Plätze (generelle Lage)
- ➔ Anschlusspunkte für Fuss- und Radwegverbindung (generelle Lage)
- ➔ Anschlusspunkte für Fusswegverbindung (generelle Lage)
- ⊙ Terrainkote m. ü. M. (HQ 100 + 1m) für Bestimmung des gewachsenen Terrains

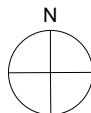
Informationen

- · — rechtskräftige Baulinien
- · — · · · projektierte Baulinien Allmendstrasse
- Waldabstandslinie
- Autobahn A3
- ▨ Freihaltezone
- Bestehende Gebäude im Geltungsbereich
- Gebäude unter Denkmalschutz (gemäss SRB vom 29.8.07)
- ▨ Gewässer
- ▨ Wald innerhalb Geltungsbereich
- ① Bezeichnung Knoten
- Erschliessungsstrassen gemäss Quartierplan Nr. 488 Manegg
- ➔➔ Zu- und Wegfahrt (generelle Lage) gemäss Quartierplan Nr. 488 Manegg
- ↔ Unterirdische Zu- und Wegfahrt gemäss Quartierplan Nr. 488 Manegg

Die Begrenzung der Teilgebiete ist massgebend (Linie des Geltungsbereichs ist zur besseren Lesbarkeit leicht versetzt gezeichnet).
Massgebend für die Rechtsverbindlichkeit ist der Plan M. 1:2'000.

Plan Mst.

0 20m 40m 60m 80m 100m



1. Dez. 2008

Art. 21 Langsamverkehr

¹Der Plan bezeichnet die Anschlusspunkte für die zu erstellenden übergeordneten Fuss- und Velowegverbindungen, welche nicht bereits mit dem Quartierplan geregelt sind.

²Das Gebiet Manegg ist für den Langsamverkehr durchlässig zu gestalten. Im Rahmen von ergänzenden Gestaltungsplänen ist die Feinverteilung des Langsamverkehrs zu regeln.

Art. 22 Parkierung

¹Soweit dieser Gestaltungsplan keine anderen Regelungen trifft, gilt die zum Zeitpunkt der Baubewilligung jeweils gültige Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Zürich.

²Die Anzahl der Abstellplätze bestimmt sich nach den folgenden Ansätzen und Anteilen am Normalbedarf:

Nutzweise	Normalbedarf	Reduktionsfaktoren		Anteil für Besucher/-innen sowie Kundschaft (bezogen auf die minimale Anzahl Abstellplätze)
	(m ² Geschossfläche/PP)	Minimalbedarf	Maximalbedarf	
Wohnen, Hotelnutzung	120	70%	105%	10%
Dienstleistung und Gewerbe (Büro/Labor/Praxen/Werkstätten)	140	70%	105%	25%
Kommerz				
- Läden/Freizeit	120	70%	105%	75%
- Gastronomie	40	70%	105%	75%
Sondernutzungen (Bildungs-, Sport-, Kultur- und Gemeinschaftseinrichtungen)	250	70%	105%	50%
Fabrikations- und Lagerräume	350	70%	105%	15%

³Für die Nutzweise Wohnen darf die Zahl der insgesamt zulässigen Abstellplätze bis auf einen Parkplatz pro Wohnung zuzüglich Besucherparkplätze erhöht werden.

⁴Die Parkierung hat in Parkhäusern oder unterirdisch zu erfolgen. Gemeinsame Parkieranlagen für mehrere Teilgebiete sind zulässig. Eine gewisse Anzahl an Abstellplätzen für Besucher/-innen und Kundschaft, insbesondere für Mobilitätsbehinderte, sowie für Anlieferung und Taxi können oberirdisch bereitgestellt werden.

⁵Abstellplätze für Besucher/-innen und Kundschaft sind zu bewirtschaften (Gebühr ab der ersten Minute). Davon ausgenommen sind die Abstellplätze der Wohnnutzungen sowie von Betrieben mit einzelnen Abstellplätzen.

⁶Die Ein- und Ausfahrten in Tiefgaragen sind möglichst nahe bei den Hauptzufahrten anzuordnen.

⁷Für Neu- und Umnutzungen sind an geeigneter Lage Abstellmöglichkeiten für leichte Zweiräder zu erstellen. Anlage und Anzahl richten sich nach den Richtlinien der Bausektion vom 27. Februar 1996 (Merkblatt für die Erstellung von Abstellplätzen für leichte Zweiräder) bzw. nach der zum Zeitpunkt der Baubewilligung jeweils gültigen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Zürich.

⁸Für öffentliche und bahnorientierte Abstellplätze für leichte Zweiräder sind an geeigneten Lagen mit guter Anbindung an den Strassenraum und die Einsteigebereiche der SZU entsprechende Flächen bereit zu stellen.

Art. 23 Fahrtenmodell

¹Für jedes Teilgebiet kann ein Fahrtenmodell etabliert werden. Ein solches kann auch mehrere Teilgebiete umfassen.

²Wird in einem Teilgebiet ein Fahrtenmodell etabliert, sind das Mass der einzelnen Nutzweisen und der Nutzungsmix in diesem Teilgebiet so festzulegen, dass der zulässige Fahrtenplafond gemäss Abs. 4 nicht überschritten wird.

³In Teilgebieten, für die ein Fahrtenmodell etabliert wird, dürfen die Abstellplätze unabhängig von der nutzungszugeordnet erfolgten Berechnung nach Art. 22. Abs. 2 mehrfach genutzt werden.

⁴Für die Teilgebiete gelten die folgenden maximalen Fahrtenplafonds (Ein- und Ausfahrten) je Kalenderjahr:

Baufeld	A	B/C	D	E	F	G
Max. Fahrtenplafonds (Fahrten/a)	129 900	1 756 600	210 400	293 700	57 000	85 600

Baufeld	H	I	K	L	Total
Max. Fahrtenplafonds (Fahrten/a)	119 500	307 600	646 600	43 100	3 650 000

⁵Für das zu erhaltende Spinnereigebäude erhöht sich der maximale Fahrtenplafond des Baufeldes B gemäss Abs. 4 um die der Spinnerei zuzuordnenden 96 000 Fahrten pro Kalenderjahr.

⁶Der Fahrtenplafond für Teilrealisierungen bestimmt sich anhand des Parkplatzangebots (Art. 22 Abs. 2) sowie der folgenden Spezifischen Verkehrspotenziale (SVP) und Betriebstage:

Nutzweise	Wohnen	Dienstleistung und Gewerbe	Kommerz (Läden, Freizeit)	Gastronomie	Sonder-nutzung
Fahrten je Parkplatz und Tag					
- für BewohnerInnen	2.5	-	-	-	-
- für Beschäftigte	-	3.0	3.0	3.0	3.0
- für BesucherInnen/ Kundschaft	2.5	5.0	12.0	10.0	6.0
Betriebstage pro Jahr	365	305	320	335	350

⁷Der maximale Fahrtenplafond gemäss Abs. 4 darf in zwei Fällen ausgeschöpft werden:

- wenn die Berechnung des Fahrtenplafonds nach Abs. 6 einen Wert ergibt, der den maximalen Fahrtenplafond nach Abs. 4 erreicht oder übersteigt.
- wenn in Teilgebieten mit einem Anteil der Kommerzflächen über 10 % (Art. 10 Abs. 3) mehr als 90 % der gemäss Art. 8 zulässigen Gesamtnutzfläche realisiert sind.

⁸Umnutzungen führen zu einer Neuberechnung des Fahrtenplafonds für Teilrealisierungen gemäss Abs. 6, wenn sie mehr als 20 % der Nutzfläche einer Nutzungsart betreffen. Die Baubehörde trifft mit dem baurechtlichen Entscheid die hierfür erforderlichen Anordnungen, insbesondere zur Anpassung des Fahrtenplafonds. Dabei darf der maximale Fahrtenplafond gemäss Abs. 4 nicht überschritten werden.

⁹Es ist mit geeigneten technischen und betrieblichen Mitteln dafür zu sorgen, dass die Einhaltung der festgelegten Fahrtenplafonds kontrolliert werden kann. Der zuständigen Behörde ist jährlich Bericht zu erstatten. Die Form des Fahrtenmanagements ist in einem Detailkonzept festzulegen und vor Inbetriebnahme den zuständigen Behörden einzureichen.

¹⁰Wird der Fahrtenplafond je Kalenderjahr überschritten, haben die Grundeigentümer und Nutzer nach eigenem Ermessen ausreichende Massnahmen zur Einhaltung der Fahrtenzahl zu treffen. Wird die Fahrtenzahl in drei aufeinander folgenden Jahren jeweils überschritten oder zeichnet sich ab, dass die Fahrtenzahl nicht befriedigend plafoniert werden kann, hat die Baubehörde

geeignete Massnahmen zu deren Einhaltung anzuordnen. Sie kann dabei insbesondere eine nutzungsbestimmte Zuordnung der Abstellplätze gemäss der städtischen Parkplatzverordnung oder andere geeignete Massnahmen wie zeitliche und/oder örtliche Begrenzungen des Abstellplatzangebotes und in letzter Konsequenz den Rückbau von Parkplätzen verlangen.

Art. 24 Lärmimmissionsschutz

¹Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung.

²Die lärmempfindlichen Räume sind sorgfältig auszurichten bzw. anzuordnen und es sind alle baulich gestalterisch notwendigen Massnahmen zu ergreifen, damit die Vorgaben von Art. 31 der Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.

³Sollen mit einem ergänzenden Gestaltungsplan entlang der Allmendstrasse Wohnnutzungen realisiert werden, so ist nachzuweisen, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte an den Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Räume nicht überschritten werden.

Art. 25 Ökologischer Ausgleich

Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung anzuordnen.

Art. 26 Meteorwasser

¹Das im Planungsgebiet anfallende nicht oder wenig verschmutzte Regenwasser ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Juni 1991 sowie nach der VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» 2002 und der «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» des AWEL in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

²Die dazu notwendigen Flächen sind bei der Projektierung auszuscheiden.

Art. 27 Energie

¹Neubauten sind im Minergiestandard zu erstellen oder haben hinsichtlich des Heizwärmebedarfs die Werte der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion gemäss Ausgabe 2008 um mindestens 20% zu unterschreiten. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für Umbauten.

²Spätere Ausgaben der kantonalen Wärmedämmvorschriften haben Vorrang, falls diese im Ergebnis strenger sind als die Vorgaben gemäss Abs. 1.

Art. 28 Abfälle

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

Art. 29 Bestehende Gebäude

¹Umbauten und angemessene Erweiterungen an Bauten und Anlagen, die den Nutzungsvorschriften widersprechen, sind nach Massgabe und unter Voraussetzung von § 357 Abs. 1 PBG zulässig.

²Darüber hinaus dürfen bestehende Gebäude für Zwecke der Kultur, der Bildung und des Sports zwischengenutzt werden, wenn eine hinreichende Erschliessung gewährleistet ist. Zwischennutzungen unterstehen ebenfalls der baurechtlichen Bewilligungspflicht, sofern es sich hierbei nicht um sporadische Einzelnutzungen handelt.

Art. 30 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan mit Allgemeinverbindlichkeitserklärung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Kantonalen Genehmigung in Kraft.¹

¹ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 27. Januar 2011; Inkraftsetzung auf den 12. März 2011.