



Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan Manegg

Ergänzender privater Gestaltungsplan «Avaloq» für das Teilgebiet K (im Sinne von § 85 PBG)

Stadtratsbeschluss vom 18. März 2015 (263)
mit Änderungen bis 22. Mai 2019

Auf Grundlage des überarbeiteten Siegerprojekts aus dem Studienauftrag Avaloq (Vorprojekt 14. März 2014) wird folgender Gestaltungsplan i. S. v. § 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 für eine städtebaulich besonders gute, wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige Überbauung festgesetzt.

I. Allgemeines

Art. 1 ¹ Der ergänzende private Gestaltungsplan regelt die ^{Zweck} bauliche Entwicklung des Areals. Zusammen mit dem übergeordneten privaten Gestaltungsplan Manegg (AS 701.350) wird die nutzungsplanerische Grundlage für eine architektonisch besonders gut gestaltete und umweltgerechte Überbauung geschaffen.

² Insbesondere sollen:

- a. attraktive Wohnungen geschaffen werden;
- b. qualitativ hochwertige Aussenräume realisiert werden;
- c. ein gestalterisch guter Übergang vom städtischen Raum zur Sihl geschaffen werden;
- d. ein Mehrwertbeitrag geleistet werden, indem Geschossfläche für Kindergarten zur Verfügung gestellt wird;
- e. ein Beitrag an die Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft geleistet werden.

Art. 2 ¹ Zusätzlich zum übergeordneten privaten Gestaltungsplan Manegg (AS 701.350) gelten für den im Plan angegebenen Geltungsbereich die nachstehenden Vorschriften. ^{Geltungsbereich, Bestandteile}

² Der ergänzende private Gestaltungsplan besteht aus diesen Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:1 000.

³ Der Geltungsbereich unterteilt sich in die Baufelder A, B, C, D1, D2 und D3.

II. Bebauung

Art. 3 ¹ Die Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Plan angegebenen Baufelder zulässig. In den Baufeldern mit einer Baupflichtlinie sind die Gebäude auf diese zu stellen; rückspringende Fassadenteile sowie durchgehende Öffnungen sind zulässig.

² Ausserhalb der Baufelder und Baupflichtlinien sind vorbehältlich der Baulinien, des Strassenabstandes und der Freihaltezone Vordächer (inkl. Abstützung), Dachvorsprünge und besondere Gebäude, zum Beispiel zur Erschliessung der Tiefgarage, Velounterstände, Gebäude für die Entsorgung und für technische Anlagen zulässig.

³ Gebäude und Gebäudeteile sind vorbehältlich der Baulinien und des Strassenabstandes ausserhalb der Baubegrenzungslinie zulässig, sofern sie vollständig unter dem gestalteten Terrain und ausserhalb der Freihaltezone liegen, eine naturnahe Freiraumgestaltung nicht beeinträchtigen sowie keine anrechenbare Gesamtnutzfläche aufweisen.

⁴ Die Hauptzugänge der Bauten innerhalb der Baufelder sind in den im Plan bezeichneten Bereichen zu erstellen.

⁵ Im Baufeld D2 ist zur Verbindung der Gebäude der Baufelder D1 und D3 eine eingeschossige Passerelle zulässig. Diese darf eine Breite von höchstens 3,5 m aufweisen und ist mindestens um 10 m von der südlichen Begrenzung des Baufeldes D2 abzurücken.¹

Art. 4² ¹ In den jeweiligen Baufeldern gelten die folgenden Masse und Vorschriften:

Baufeld	A	B	C	D1	D2	D3
Wohnanteil	mind. 90 %	mind. 90 %	mind. 80 %	max. 10 %	max. 0 %	max. 10 %
min. Höhe OK Fertigfussboden Erdgeschoss m ü. M.	431.90	431.90	—	—	—	—
Vollgeschosse max.	7	7	7	7	2*	6
anrechenbares Untergeschoss max.	0	0	1	0	0	0
anrechenbares Dachgeschoss max.	0	0	0	0	0	0
max. Gesamtnutzfläche (m²)	11 100	7000	7300	30 400 (Summe D1 – D3)		

(*) Davon ausgenommen ist die Passerelle gemäss Art. 3 Abs. 5.

¹ Fassung gem. STRB Nr. 439 vom 22. Mai 2019; Inkrafttreten 6. März 2020 (STRB Nr. 13/2020).

² Fassung gem. STRB Nr. 439 vom 22. Mai 2019; Inkrafttreten 6. März 2020 (STRB Nr. 13/2020).

² Die Gesamthöhe im Baufeld D2 ist auf 8,5 m beschränkt. Davon ausgenommen ist die Passerelle gemäss Art. 3 Abs. 5.

³ Ausnutzungsübertragungen zwischen den Baufeldern sind zulässig, soweit die maximale Gesamtnutzfläche in keinem Baufeld um mehr als 10 % erhöht wird.

Art. 5 ¹ Die bestehenden Gebäude dürfen im Falle ihres Erhaltes ihre bestehende Gebäudehöhe (inkl. technischen Aufbauten) beibehalten. Bestehende Gebäude

² Bestehende Gebäudeteile, die in der Freihaltezone liegen, können beibehalten werden. Sanierungen oder Isolation der Aussenwände sind zulässig.

Art. 6 ¹ Im Erdgeschoss des Baufeldes C sind ausschliesslich Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen (inkl. Kindergärten und verwandte Betreuungsdienste) zulässig. Eine Geschossfläche von mind. 460 m² ist baulich so auszugestalten, dass diese bei Bedarf von einem oder mehreren Kindergärten oder verwandten Betreuungsdiensten genutzt werden kann. Nutzweise

² Im Erdgeschoss des Baufeldes A sind in dem im Plan bezeichneten Bereich Wohnnutzungen auch entlang der Spindelstrasse zulässig.

Art. 7 Bauten in verschiedenen Baufeldern haben folgende minimale Gebäudeabstände einzuhalten: Gebäudeabstände

a. Zwischen den Baufeldern C und D3: 7.0 m

b. Zwischen den Baufeldern A und B: 10.50 m

Art. 8 Für die Gestaltung von Bauten, Anlagen, Umschwung und Plätzen gilt Art. 18 der Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Manegg (AS 701.350). Im Hinblick auf die architektonische Qualität hat sich das Ausführungsprojekt am überarbeiteten Siegerprojekt aus dem Studienauftrag Avaloq (Vorprojekt 14. März 2014) zu orientieren. Gestaltung Allgemein

Art. 9 ¹ Lüftungsgeräte für die kontrollierte Wohnungslüftung gelten als kleinere, technisch bedingte Aufbauten, die im Sinne von Art. 11 Abs. 2 der Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Manegg (AS 701.350) die maximale Gebäudehöhe überschreiten dürfen. Dachgestaltung

² Solaranlagen dürfen eine maximale Höhe von 1.20 m über der Oberkante des Dachrandes nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit geschlossenen Brüstungen beziehen sich die Masse auf die Oberkante der Brüstung.

III. Erschliessung

Motorisierter
Verkehr,
Zufahrt

Art. 10 ¹ Die Zu- und Wegfahrt für Anlieferung, Taxi, Kurzzeitparkierung und Parkierung Besuchende, sowie die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage und die Wegfahrt der Anlieferung der Baufelder D1–D3 haben an den bezeichneten Standorten zu erfolgen.

² Die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage ist ins Gebäude zu integrieren.

³ Die Haltepositionen für die Anlieferungen der Baufelder D1 bis D3 sind an der im Plan bezeichneten Stelle vorzusehen.

Motorisierter
Verkehr,
Parkierung

Art. 11 ¹ Die Autoabstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte sind in einer gemeinsamen unterirdischen Sammelgarage zu erstellen. In dieser sind maximal 300 Autoabstellplätze zulässig.

² Es sind maximal 10 oberirdische Abstellplätze für Besuchende und Kurzzeitparkierende zulässig. Die betreffenden Autoabstellplätze sind an dem im Plan bezeichneten Standort anzuordnen.

³ Für Motorräder sind mindestens 15 Abstellplätze zur Verfügung zu stellen.

Mobilitäts-
konzept

Art. 12 ¹ Autoarme Nutzungen können von der Nachweispflicht ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts die gemäss Art. 22 Abs. 2 der Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Manegg (AS 701.350) minimal erforderlichen Abstellplätze real nachzuweisen, entweder durch Schaffung auf dem Baugrundstück oder durch Zumietung oder Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage in nützlicher Entfernung. Sofern dies technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, sind die minimal erforderlichen Abstellplätze durch eine entsprechende Ersatzabgabe abzugelten. Diese Verpflichtung ist vor dem jeweiligen Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

² Eine Befreiung von der Nachweispflicht gemäss Abs. 1 setzt voraus, dass an geeigneter Lage eine angemessene Anzahl Carsharing-Abstellplätze bereitgestellt wird.

Fuss- und
Veloverkehr

Art. 13 ¹ Die Hauptzugänge müssen für den Fuss- und Veloverkehr gut zugänglich sein. Das Areal ist für den Fuss- und Veloverkehr durchlässig zu gestalten. Die Erschliessung ist ab der Spindel- und der Allmendstrasse sicherzustellen.

² Zwischen den Richtungspunkten Erschliessung Kindergarten ist eine zweckgebundene für die Kindergartenennutzung öffentlich zugängliche Fusswegerschliessung zum Kindergarten sicherzustellen und zu realisieren.

³ Abstellplätze für Velos und Kinderwagen der Bewohnerinnen und Bewohner sowie Angestellten sind an gut zugänglicher Lage innerhalb oder direkt angrenzend an die entsprechenden Baufelder bereitzustellen.

⁴ Oberirdische Veloabstellplätze für Anwohnerinnen und Anwohner ausserhalb der Hauptbauten sind in untergeordneter Anzahl zu erstellen. Diese sind in direkter Nähe der Gebäudeeingänge, witterungsgeschützt und hindernisfrei zugänglich zu realisieren. Zugleich ist ein Parkiersystem zu wählen, welches das Anschliessen der Velorahmen erlaubt.

⁵ Veloabstellplätze für Besuchende dürfen ungedeckt realisiert werden.

Art. 14 Die Transformatorenstation für die Arealversorgung muss in dem im Plan bezeichneten Bereich realisiert werden. Transformatorstation

IV. Umgebung

Art. 15 ¹ Die qualitativ hochwertige Gestaltung der allgemeinen Umgebungsfläche hat nach einem einheitlichen, übergeordneten Gestaltungskonzept zu erfolgen, das den Zusammenhang und die Gliederung des Areals sicherstellt. Das Konzept für die Freiraumgestaltung – einschliesslich einer allfälligen Etappierung – muss vor der ersten Baueingabe mit dem Tiefbauamt der Stadt Zürich abgestimmt und von Grün Stadt Zürich bewilligt werden. Es gilt eine Freiflächenziffer von 30 %. Die Freihaltezone kann nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt werden. Allgemeine Umgebungsfläche

² Die allgemeine Umgebungsfläche muss durchlässig gestaltet sein.

³ Der Bereich zwischen dem Sihlraum und der Bebauung ist als zusammenhängende Wiesenlandschaft mit Baumgruppen zu gestalten. Einfriedungen sind ausser für den Kindergarten nicht zulässig.

⁴ Der im Plan bezeichnete «Baumplatz» ist mit einer raumwirksamen Baumgruppe zu bepflanzen. Dieser Bereich darf nicht unterbaut werden.

⁵ Innerhalb der Freihaltezone ist eine geringfügige Geländemodellierung zulässig, die auch der Versickerung dient.

Unterbauter Bereich	Art. 16 Auf unterbauten Flächen muss für Grossbäume eine zusammenhängende Überdeckung von mindestens 1.30 m, für Kleinbäume und Grosssträucher eine Überdeckung von mindestens 1.00 m vorgesehen werden.
Aussenraum Kindergarten	Art. 17 Für den Kindergarten im Baufeld C ist bei Bedarf in der westlich angrenzenden Grünfläche ein Aussenraum von mind. 300 m ² bereitzustellen.
Entwässerung	Art. 18 ¹Vorgängig zur ersten Baueingabe für ein Bauvorhaben im Geltungsbereich ist «Entsorgung + Recycling» der Stadt Zürich (ERZ) ein Bericht zum Entwässerungskonzept für den gesamten Gestaltungsplanperimeter vorzulegen. Vor der ersten Baueingabe muss das Entwässerungskonzept von ERZ geprüft und genehmigt werden. ² Meteorwasser von Platz- und begehbaren Dachflächen ist nach Möglichkeit oberirdisch über eine Humusschicht zu entwässern. Meteorwasser von begrünten Dachflächen ist unterirdisch zu entwässern. Soweit es aus Abwasserqualitätsgründen nicht anders möglich ist, kann Meteorwasser teilweise über eine Retention in die Kanalisation abgeleitet werden.
Abfallsammelstelle	Art. 19 An der im Plan bezeichneten Stelle sind Unterflurabfallsammelstellen einzurichten.

V. Weiteres

Störfallvorsorge	Art. 20 ¹ Für Bauten in den Baufeldern C und D3 gilt: - Fassaden gegen die Allmendstrasse müssen einen genügenden Widerstand gegen eine kurzzeitige Hitzestrahlungseinwirkung aufweisen; - Der Zufluss von unfallbedingt freigesetztem Brennstoff ab der Allmendstrasse ist zu verhindern; - Bei allfälligen Lüftungen muss die Frischluftzufuhr von einer von der Allmendstrasse abgewandten Seite und möglichst hoch angebracht werden; - Es sind Fluchtwege zur Westseite der Baufelder sicherzustellen. ² Im Baubewilligungsverfahren sind die Massnahmen zur Störfallvorsorge durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Sektion Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge, zu genehmigen.
------------------	--

Art. 21 ¹ Neubauten müssen mindestens den Energiekennwerten des Standards Minergie-P-ECO oder den energetischen Anforderungen des Effizienzpfades Energie (SIA 2040:2011) entsprechen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist zur Umsetzungskontrolle des SIA-Effizienzpfades die Berichterstattung eines externen Büros an die Stadt zu erbringen.

² Umbauten müssen mindestens den Energiekennwerten des Standards Minergie-ECO (Minergie Bauten vor 2000) entsprechen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

³ Der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser wird mit Abwärme oder Energie aus erneuerbaren Ressourcen oder Abfall gedeckt. Zur Spitzenlastdeckung und als Redundanz zur Energiebereitstellung mit erneuerbaren Energien darf fossile Energie eingesetzt werden.

Art. 22 Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.³ Inkraftsetzung

³ Genehmigt durch die kantonale Baudirektion am 29. Juni 2015; Inkraftsetzung auf den 14. September 2015.

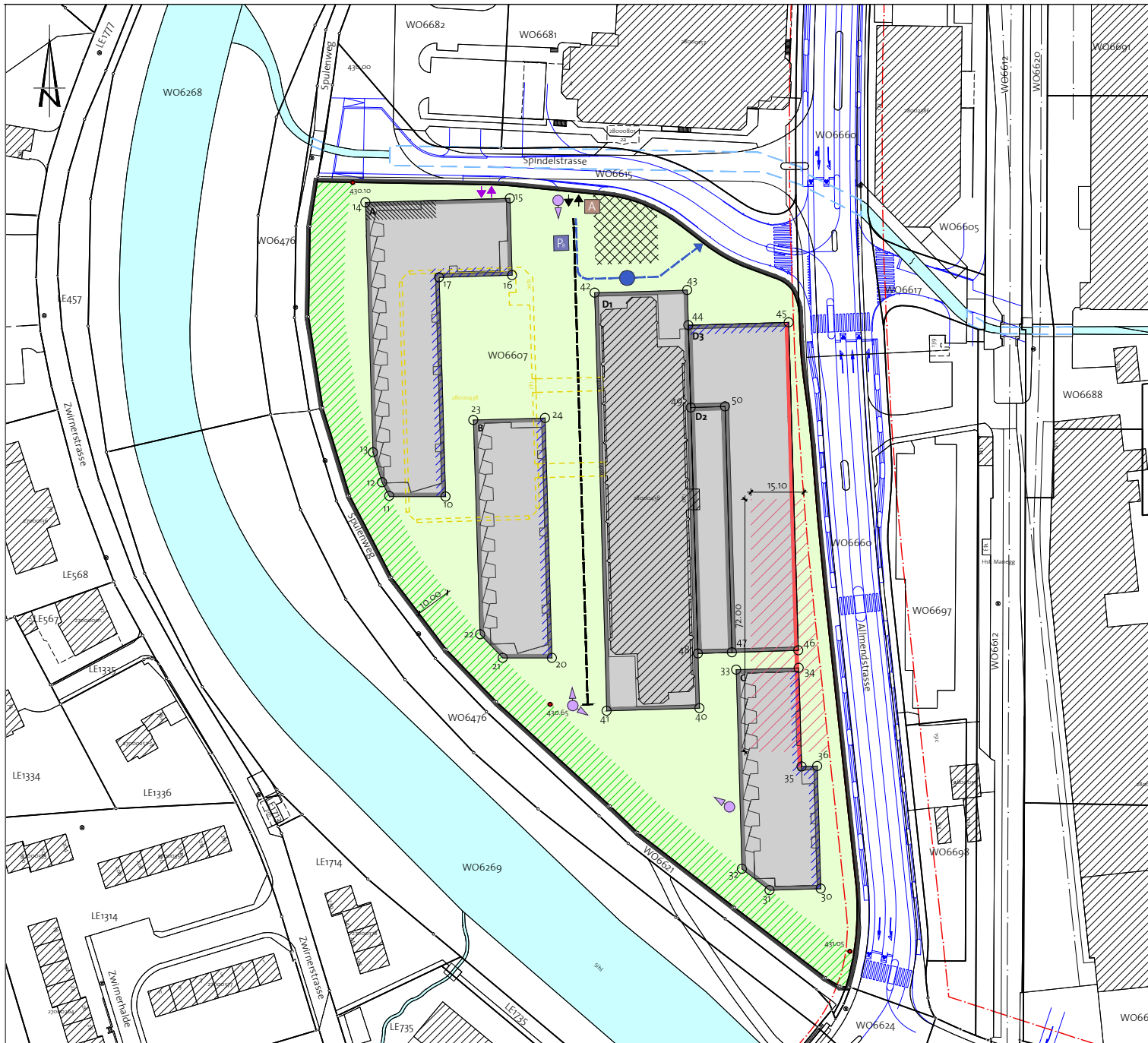
Privater Gestaltungsplan Manegg

Ergänzender privater Gestaltungsplan «Avaloq» für das Teilgebiet K (im Sinne von § 85 PBG)

16. Februar 2015

Zürich - Wollishofen

Plan 1:1000



Koordinatenübersicht

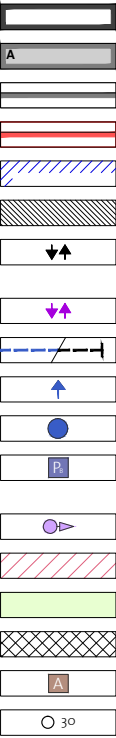
Baufeld A		
Nr.	x - Koordinaten	y - Koordinaten
10	681'540.10	243'639.19
11	681'524.04	243'639.38
12	681'522.04	243'643.25
13	681'519.43	243'651.82
14	681'517.26	243'723.13
15	681'558.45	243'724.32
16	681'559.09	243'702.37
17	681'538.30	243'701.77

Baufeld B		
20	681'570.48	243'593.17
21	681'556.48	243'593.17
22	681'550.02	243'599.90
23	681'548.04	243'661.06
24	681'568.51	243'661.65

Baufeld C		
30	681'647.16	243'527.30
31	681'632.57	243'526.88
32	681'624.72	243'532.95
33	681'623.07	243'589.78
34	681'640.89	243'590.29
35	681'641.71	243'562.16
36	681'646.15	243'562.28

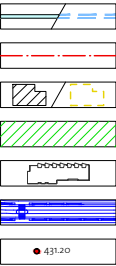
Baufeld D		
40	681'612.56	243'578.81
41	681'586.12	243'578.04
42	681'582.67	243'697.36
43	681'609.12	243'698.13
44	681'609.41	243'688.09
45	681'638.02	243'688.91
46	681'640.75	243'595.30
47	681'621.88	243'594.75
48	681'612.11	243'594.47
49	681'610.08	243'664.63
50	681'619.85	243'664.91

Festlegungen



Geltungsbereich	Art. 2
Baufeld	Art. 3
Baubegrenzungslinie	Art. 3
Baupflichtlinie	Art. 3
Bereich Hauptzugänge Bauten	Art. 3
Bereich für Wohnen im Sinne von Art. 6 Abs. 2	Art. 6
Zu- und Wegfahrt Anlieferung Taxi, Kurzzeitparkierung und Parkierung Besuchende	Art. 10
Ein- und Ausfahrt Sammelgarage	Art. 10
Anlieferung Baufelder D1 - D3 Baufeld C	Art. 10
Wegfahrt Anlieferung	Art. 10
Halteposition Anlieferung	Art. 10
Standort Besucher- und Kurzzeitparkierung (Lage schematisch)	Art. 11
Richtungspunkt öffentlicher Fussweg Kindergarten	Art. 13
Bereich Transformatorenstation	Art. 14
Allgemeine Umgebungsfläche	Art. 15
Baumplatz	Art. 15
Abfallsammelstelle (Lage schematisch)	Art. 19
Koordinatenpunkt	

Hinweise



Gewässer, offen / eingedolt
Baulinie
Gebäude, bestehend / abzubauen
Freihaltezone
Vorprojekt (Stand: 9. April 2014)
Strassenprojekt (Stand: Dezember 2014)
Terrainkote m ü. M. zur Bestimmung des gewachsenen Terrains gemäss Gestaltungsplan Manegg