



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Langstrasse/ Zollstrasse/ Mattengasse

Gemeinderatsbeschluss vom 13. Juli 1994¹

Art. 1 Geltungsbereich Bestandteile des Gestaltungsplans

¹Für die in Abs. 2 aufgeführten Grundstücke zwischen der Langstrasse, der Zollstrasse und der Mattengasse gilt ein privater Gestaltungsplan im Sinne der §§ 83 und 85 f. des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

²Der Perimeter umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 2215, 2216, 4234, 2219 und 2220.

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

⁴Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, für die Aufgliederung in Teilbereiche, für den Gebäudemantel und für Elemente der Erschliessung.

Art. 2 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

¹Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung im Plangebiet nicht.

²Die Baulinien an der Lang- und Zollstrasse sind während der Geltung des Gestaltungsplans im Plangebiet suspendiert und durch die Mantellinien ersetzt.

Art. 3 Teilbereiche

Das Gestaltungsplangebiet ist gegliedert in die Teilbereiche

- 1 Baubereich längs der Langstrasse
- 2 Baubereich längs der Zollstrasse
- 3 Baubereich längs der Mattengasse
- 4 Hofbereich
- 5 Rampenüberdeckung

Art. 4 Gebäudemantel

¹Der Gebäudemantel ergibt sich aus den durch die Mantellinien umschriebenen Mantelgrundflächen und aus den zugehörigen, in den Mantelschnitten eingetragenen maximalen Gebäudehöhen.

²Unter Vorbehalt von Abs. 3 dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen.

³Nicht an den Gebäudemantel gebunden sind:

- Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile;
- strassenseitige Traufgesimse bis 1 m Ausladung in den Teilbereichen 1 und 3;
- Vordächer bis 1 m Ausladung in allen Teilbereichen;
- Eingangsvordächer in den Teilbereichen 1 und 3 bis 1,5 m Ausladung;
- im Teilbereich 2 im 2. bis 4. Obergeschoss je ein Gebäudevorsprung
 - über dem öffentlichen Grund der Langstrasse mit höchstens 1,5 m Ausladung und 2,5 m Breite,
 - über dem öffentlichen Grund der Mattengasse mit höchstens 1,5 m Ausladung und 5 m Breite;
- ein hofseitiger Erschliessungsgang in einem Geschoss des Teilbereichs 2 von höchstens 2 m Ausladung;
- Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG;
- eine offene Vorbaute im Hofbereich anschliessend an den Baubereich 2 mit einer Anstosslänge von höchstens 11 m und einer maximalen Ausladung von 3,75 m.

Art. 5 Abstände

¹Für die Mindestgebäudeabstände sind die Mantellinien massgebend; vorbehalten bleiben einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG.

²Die geschlossene Bauweise ist vorgeschrieben.

³In den Teilbereichen 1 und 3 muss an die strassenseitige Mantellinie und im Teilbereich 1 zudem an die Grenze zu Kat.-Nr. 2213 gebaut werden. Im übrigen ist das Bauen an die Mantellinie gestattet.

Art. 6 Geschosszahl

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

Art. 7 Ausnützung

¹Die Gesamtnutzfläche darf in Voll- und Dachgeschossen zusammengerechnet 6 250 m², in den Untergeschossen 1 050 m² nicht überschreiten.

²An die Gesamtnutzfläche 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; stossen sie auf Aussenwände, werden diese eingerechnet;
- verglaste Balkone.

³Nicht angerechnet wird die offene Vorbaute im Hofbereich gemäss Art. 4 Abs. 3.

Art. 8 Wohnanteil

¹Mindestens 3 650 m² der Gesamtnutzfläche müssen Wohnzwecken dienen.

²Von der Pflichtwohnfläche sind wenigstens 1 800 m² für Wohnungen mit einer Minimalfläche von 80 m² und drei oder mehr Zimmern zu verwenden.

Art. 9 Empfindlichkeitsstufen

¹Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

²Zulässig sind mässig störende Betriebe.

Art. 10 Einordnung

¹Bauten, Anlagen und Umschwung müssen im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen besonders gut gestaltet sein.

²Die Traufgesimse der Bauten in den Teilbereichen 1 und 3 haben sich strassenseitig an der Traufhöhe der Nachbargebäude zu orientieren.

Art. 11 Vorschriften für den Hofbereich

¹Der Hofbereich darf mit Ausnahme einer offenen Vorbaute gemäss Art. 4 Abs. 3 nicht mit oberirdischen Gebäuden überstellt werden und es darf keine Gesamtnutzfläche realisiert werden.

²Eine zusammenhängende Fläche von mindestens 100 m² darf nicht unterkellert und nicht befestigt werden.

Art. 12 Abstellplätze

¹Im Plangebiet dürfen maximal 40 Parkplätze erstellt werden.

²Die Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.

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

Art. 13 Verkehrserschliessung

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über den im Plan bezeichneten Bereich.

Art. 14 Bus- oder Tramhaltestelle Langstrasse

Im Baubereich 1 ist strassenseitig durch Rücksetzung des Erdgeschosses ein offener Bereich von mindestens 60 m² für Bus- oder Trampassagiere als Warteraum auszubilden.

Art. 15 Ökologischer Ausgleich

¹Das Meteorwasser, das in der Überbauung des Gestaltungsplangebietes anfällt, ist in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen.

²Im Hof ist eine Baumgruppe mit standortgerechten und grosskronigen Bäumen zu pflanzen.

³Als Ausgleich für die weitgehende Überbauung des Areals sind im Baubewilligungsverfahren Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich zu treffen.

Art. 16 Energie

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

Art. 17 Gestaffelte Ausführung

Eine gestaffelte 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.

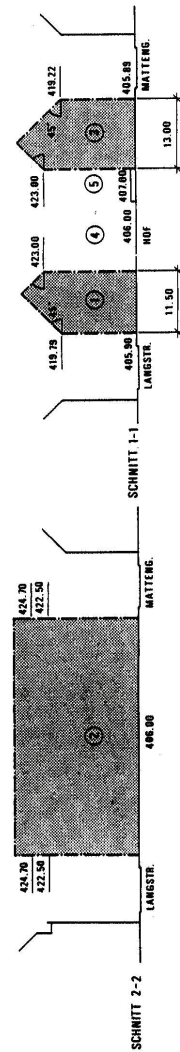
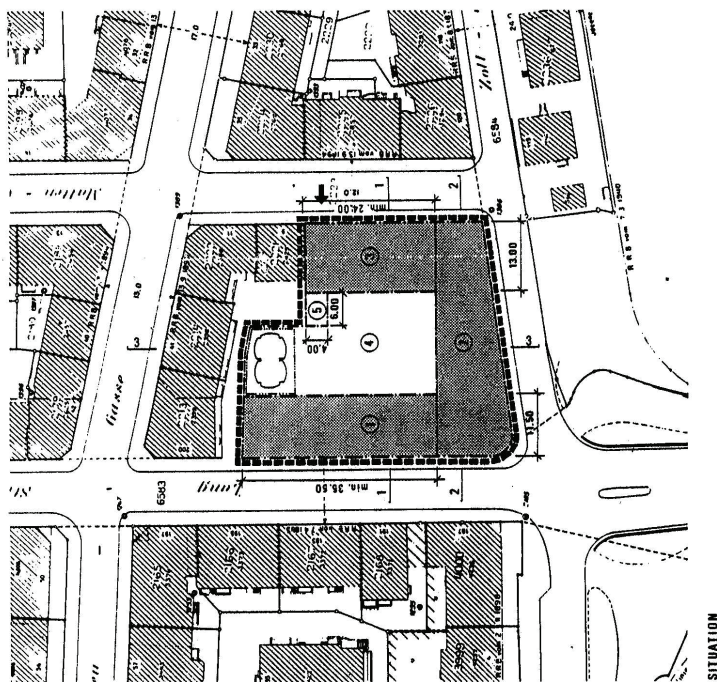
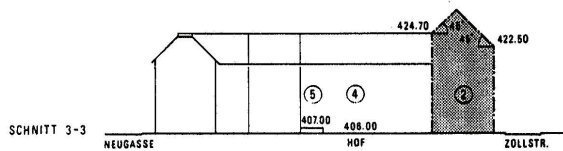
Art. 18 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft².

¹ AS 42, 17.

² Genehmigt vom Regierungsrat am 24. Oktober 1995; Inkraftsetzung auf den 25. November 1995.

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS LANG-ZOLLSTR. - MATTENG.			
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN			
Nr.	6-500-4		
MST.	-		
PL. GR.	83/44		
DAT.	28.1.94		
REV.			
BANKENT: ENERGIEGENOSSENSCHAFT BRUNNEN ZÜRICH			
ARCHITEKT: WILLI KLÄBLER WILDMACHERSTR. 12 ZÜRICH TEL: 01/422 15 00			
PROJEKTMANAGEMENT: URS HUFMANN HOVA PIO AG OSTER			
VERMIETUNG / VERWALTUNG: INTERCITY ZÜRICH			



STADT ZÜRICH
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
LANGSTRASSE, ZOLLSTRASSE, MATTENGASSE

Stadtratsbeschluss Nr.

Zustimmung des Gemeinderates am:
GRB Nr.:

Im Namen des Gemeinderates
Der Präsident / Die Präsidentin:

Der Sekretär / Die Sekretärin:

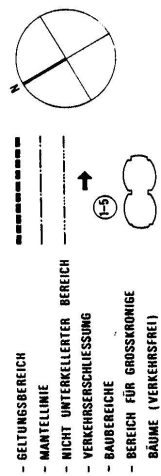
Vom Regierungsrat genehmigt am:
RRB Nr.:

vor dem Regierungsrat:
Der Staatssekretär / Die Staatssekretärin:

Der Grundbesitzer / Die Grundbesitzerinnen
Zürich, den ..14.12.94.....

In Kraft gesetzt am:

LEGENDE:



MASSSTAB FÜR DIE RECHTSVERBINDLICHKEIT IST DER PLAN IM MASSSTAB 1:500