



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal»

vom 1. Dezember 2021

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 56 Abs. 1 lit. a GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 14. April 2021²,

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 ¹ Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung der Geltungsbereiche unter Schaffung von preisgünstigem Wohnraum sowie von Gewerberäumlichkeiten. Zweck

² Im Besonderen:

- a. wird die Voraussetzung für städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauungen geschaffen;
- b. wird eine Arealentwicklung sichergestellt, die sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft gemäss Art. 10 GO orientiert;
- c. wird gemeinnütziger Wohnraum geschaffen und ein Beitrag zur Erhöhung des Anteils von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum gemäss Art. 17–19 GO geleistet.

Art. 2 ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan, Massstab 1:500, zusammen. Bestandteile und Geltungsbereiche

² Der Gestaltungsplan gilt für die im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereiche.

Art. 3 ¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO)³ in den Geltungsbereichen keine Anwendung. Geltendes Recht

¹ AS 101.100

² Begründung siehe STRB Nr. 349 vom 14. April 2021.

³ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

² Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, PPV)⁴.

³ Übergeordnetes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

⁴ Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)⁵ samt zugehöriger Verordnungen in der Fassung bis 28. Februar 2017.

⁵ Die Wirkung der Baulinien bezüglich der Gebäudehöhe im Sinne von §§ 278 ff. PBG ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

⁶ Die Wirkung der im Situationsplan mit «Suspendierung Baulinien» bezeichneten Baulinien ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise

Art. 4 ¹ Im Teilgebiet A sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. mässig störende Gewerbebetriebe;
- b. Handels- und Dienstleistungsbetriebe;
- c. Schulungs- und Bildungsangebote.

² Im Teilgebiet B sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. Wohnnutzung;
- b. mässig störende Gewerbebetriebe;
- c. Handels- und Dienstleistungsbetriebe;
- d. Schulungs- und Bildungsangebote.

³ Im Teilgebiet C sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. Wohnnutzung;
- b. mässig störende Gewerbebetriebe;
- c. Handels- und Dienstleistungsbetriebe;
- d. Schulungs- und Bildungsangebote;
- e. kulturelle Nutzung.

⁴ Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind in den Geltungsbereichen nicht zulässig.

⁴ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.

Art. 5 In Erdgeschossen von Gebäuden in den im Situationsplan mit «Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung» bezeichneten Bereichen sind entlang von mindestens 50 Prozent der Fassadenlänge mindestens in der ersten Raumtiefe nur publikumsorientierte, gewerbliche Nutzungen wie z. B. Gaststätten, Verkaufsgeschäfte, Werkstätten sowie Kinderbetreuungseinrichtungen, Kindergärten und Gemeinschaftseinrichtungen zulässig.

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung

Art. 6 In den Geltungsbereichen sind publikumsintensive Verkaufsnutzungen, insbesondere Einkaufszentren, Warenhäuser und dergleichen, die einen dauernden intensiven motorisierten Verkehr auslösen, nicht zulässig.

Verkaufsnutzung

Art. 7 ¹ Im Teilgebiet B beträgt der Wohnanteil mindestens 80 Prozent.

Wohnanteil

² Im Teilgebiet C beträgt der Wohnanteil mindestens 60 Prozent und höchstens 80 Prozent.

Art. 8 ¹ Im Teilgebiet B sind mindestens 40 Prozent und im Teilgebiet C mindestens 30 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche als preisgünstiger Wohnraum gemäss § 49b PBG⁶ zu erstellen.

Preisgünstiger Wohnraum

² Eine Verlegung dieser Fläche zwischen den Teilgebieten B und C ist bis höchstens 2500 m² zulässig.

³ Für den preisgünstigen Wohnraum gilt die Belegungsvorschrift, dass die Personenzahl die Zahl ganzer Zimmer nicht mehr als um 1 unterschreiten darf.

Art. 9 ¹ Die maximal anrechenbare Geschossfläche in allen Geschossen beträgt:

Ausnützung / Baumasse

a. im Teilgebiet B 27 000 m²;

b. im Teilgebiet C 25 000 m².

² Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in allen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

³ Die maximal anrechenbare oberirdische Baumasse beträgt im Teilgebiet A 86 000 m³.

⁴ Die Anrechenbarkeit der Baumasse richtet sich nach § 258 PBG⁷.

⁶ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁷ vom 7. September 1975, LS 700.1.

Abstände	Art. 10 ¹ Die geschlossene Bauweise ist zulässig. ² Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die Grenz-, Gebäude-, Strassen- und Wegabstände innerhalb der Geltungsbereiche unterschritten werden.
Baubereiche	Art 11 ¹ Die Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan angegebenen Baubereiche anzuordnen, wobei auf die Baubereichsbegrenzung gebaut werden darf. ² Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen, vorbehaltlich der Baulinienbereiche, über die Baubereiche hinausragen oder diese überstellen: a. einzelne oberirdische Vorsprünge wie Erker, Balkone, auskragende Gebäudeecken und dergleichen, jedoch insgesamt höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge; Vordächer dürfen auf der gesamten betreffenden Fassadenlänge auskragen; diese Vorsprünge und Vordächer dürfen höchstens 1,5 m über die Baubereiche hinausragen; b. Dachvorsprünge und technische Anlagen wie Kamine, Lüftungskanäle und dergleichen; c. im Teilgebiet A an der Nordostseite zusätzlich eine offene Treppe sowie untergeordnete betrieblich bedingte technische Aussenlager (Tankanlagen, Silos und dergleichen); d. im Teilgebiet C entlang der Flüelastrasse im Bereich der suspendierten Baulinie zusätzlich ein freitragender Balkon; dieser darf höchstens 4 m über den Baubereich hinausragen und hat einen Vertikalabstand von mindestens 3 m ab gestaltetem Terrain einzuhalten; e. im Teilgebiet C zusätzlich eine Kinderspiel-Rutsche. ³ Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen, vorbehaltlich der Baulinienbereiche, über die Baubereiche hinausragen, diese überstellen oder ausserhalb der Baubereiche errichtet werden: a. Anlagen zur Retention und Versickerung von Regenwasser, Anlagen zur Entsorgung sowie unterirdische Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie; b. Aufgänge und technische Be- und Entlüftungsanlagen der unterirdischen Parkieranlagen; c. Lichtschächte zur Belichtung unterirdischer Gebäude und Gebäudeteile;

- d. Brunnen, Kunstobjekte und dergleichen;
- e. Spielgeräte für Kinder;
- f. Erschliessungsbauwerke für Fuss- und Fahrverkehr einschliesslich Entfluchtungsanlagen, Stützmauern und dergleichen;
- g. Abstellplätze für Personenwagen von Besucherinnen, Besuchern und Kundschaft;
- h. behindertengerechte Abstellplätze für Personenwagen;
- i. Abstellplätze für Lieferwagen, Warenumschlag, Taxis und Betriebsfahrzeuge gemäss Art. 8 Abs. 1 PPV⁸;
- j. Abstellplätze für Motorräder und leichte Zweiräder.

Art. 12 ¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baubereiche sowie den im Situationsplan bezeichneten unterirdischen Baubereichen zulässig. Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

² Auf die Begrenzung der unterirdischen Baubereiche darf gebaut werden.

Art. 13 ¹ Die lichte Höhe des Erdgeschosses beträgt im Teilgebiet A mindestens in der ersten Raumtiefe der nach Südwesten orientierten Fassade mindestens 4 m, wobei diese durch den Einzug von Galerien unterschritten werden darf. Erdgeschoss

² Die lichte Höhe des Erdgeschosses beträgt mindestens in der ersten Raumtiefe in den im Situationsplan mit «publikumsorientierte Erdgeschossnutzung» bezeichneten Bereichen:

- a. im Teilgebiet B, Baubereich B1: mindestens 4,5 m;
- b. im Teilgebiet B, Baubereiche B2 und B3: mindestens 3,7 m;
- c. im Teilgebiet C: mindestens 3,7 m.

³ Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten sind von der minimalen Höhe des Erdgeschosses ausgenommen.

Art. 14 Der gewachsene Boden wird wie folgt festgelegt: Gewachsener Boden

- a. Teilgebiet A: 409,3 m ü. M.;
- b. Teilgebiet B_{West}: 407,9 m ü. M.;
- c. Teilgebiet B_{Ost}: 408,45 m ü. M.;
- d. Teilgebiet C: 409,3 m ü. M.

⁸ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

Abgrabungen,
Aufschüttungen

Art. 15 ¹ Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen sind zulässig.

² Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.

³ Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs sowie zum Hochwasserschutz können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Gebäudehöhen

Art. 16 Die maximale Gebäudehöhe wird wie folgt festgelegt:

Baubereich	Gebäudehöhe (m)
A1	25
B1	86
B2	25
B3	7
B4	12
C1	29,5
C2	5,5

Gebäude-
rücksprung
Baubereich B1

Art. 17 Ein Hochhaus im Baubereich B1 muss oberhalb von einer Höhe ab dem gewachsenen Boden von mindestens 48 m und höchstens 52 m einen zur Flurstrasse orientierten durchgehenden Gebäuderücksprung von mindestens 2 m aufweisen.

Geschosszahl

Art. 18 In den Baubereichen A1 und B2 sind höchstens acht anrechenbare Vollgeschosse zulässig. Ein Vollgeschoss kann durch ein Untergeschoss ersetzt werden.

Dachgeschoss

Art. 19 ¹ Im Teilgebiet A ist ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig.

² In den Teilgebieten B und C sind keine Dachgeschosse zulässig.

Oberstes
Geschoss
Teilgebiet C

Art. 20 Im Baubereich C1 hat das oberste Geschoss gegenüber den traufseitigen Fassaden auf zwei Drittel der Fassadenlängen um mindestens 1 m zurückzuspringen.

Hochhäuser

Art. 21 ¹ In den Baubereichen B1 und C1 ist jeweils ein Hochhaus zulässig.

² Massgebend für den Nachweis des Schattenwurfs ist ein Vergleichsprojekt, das durch die Teilgebietsbegrenzungen dieses Gestaltungsplans, die rechtskräftigen Baulinien sowie in Abweichung zu Art. 10 Abs. 2 die einzuhaltenden Grenzabstände begrenzt wird. Das Vergleichsprojekt hat eine Gebäudehöhe von

25 m ab dem gewachsenen Boden und eine Firsthöhe von 7 m ab der Traufe einzuhalten.

Art. 22 ¹ In den Geltungsbereichen sind nur Flachdächer zulässig. Dachgestaltung

² Im Baubereich B4 ist zusätzlich ein Sheddach zulässig.

³ Im Baubereich C1 sind zusätzlich Schrägdächer zulässig, soweit sie einen Abstand vom Dachrand von mindestens 4,0 m einhalten.

Art 23 ¹ Über das oberste Geschoss hinaus sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Sende- und Empfangsanlagen, Oberlichter, Absturzsicherungen, Treppen- und Liftaufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie und dergleichen zulässig. Technisch bedingte Dachaufbauten

² Für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie gilt eine maximale Höhe von 1,2 m.

³ Anlagen zur Fassadenreinigung müssen im Ruhezustand innerhalb von Ebenen liegen, die:

- a. unter 45 Grad an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden; und
- b. höchstens bis zu einer oberen Ebene ansteigen, die in 4,5 m Höhe parallel zur Verbindung zwischen den massgeblichen Schnittlinien verläuft.

Art. 24 ¹ An der südwestlichen Traufseite ist eine Dachaufbaute zulässig, die bündig an die südöstliche Giebelseite anschliessen muss; die Dachaufbaute darf insgesamt nicht breiter als 40 Prozent der Fassadenlänge sein, sofern sie die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen gemäss § 281 PBG⁹ durchstösst. Dachaufbauten a. Teilgebiet A

² Zusätzlich zu Art. 23 sind oberhalb des obersten Geschosses höchstens zwei Einhausungen für technische Anlagen (Technikboxen) zulässig; diese dürfen insgesamt eine Grundfläche von höchstens 500 m² und eine Höhe von 3,5 m aufweisen und müssen einen Abstand vom Dachrand von mindestens 3,5 m einhalten.

Art. 25 Im Teilgebiet B sind im Baubereich B3 zusätzlich Dachaufbauten zulässig, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Dachfläche als Terrasse stehen, wie Pergolen, Gerätehäuschen, Spielgeräte, Wassertanks und dergleichen mit einer maximalen Höhe von 3 m; diese dürfen insgesamt eine Grundfläche von höchstens 15 Prozent der Dachfläche aufweisen. b. Teilgebiet B

⁹ vom 7. September 1975, LS 700.1.

- c. Teilgebiet C Art. 26 Im Teilgebiet C sind zusätzlich Dachaufbauten zulässig, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Dachfläche als Terrasse stehen, wie Pergolen, Aussenküchen, Gerätehäuschen, Wassertanks, Waschküchen und dergleichen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 6 m sowie Substrataufbau für Dachbegrünungen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m.

C. Freiraum

- Durchgrünung Art. 27 Die Freiräume müssen zu einer guten Durchgrünung des Quartiers beitragen.

- Unversiegelte Flächen Art. 28 Die unversiegelte Fläche beträgt mindestens:
- a. im Teilgebiet A: 990 m²;
 - b. im Teilgebiet B: 630 m²;
 - c. im Teilgebiet C: 1700 m².

- Freifläche Art. 29 ¹ Die Freifläche gemäss § 257 PBG¹⁰ beträgt mindestens:
- a. im Teilgebiet A: 650 m²;
 - b. im Teilgebiet B: 440 m²;
 - c. im Teilgebiet C: 1840 m².

² Eine Verlegung dieser Fläche zwischen den Teilgebieten ist bis höchstens 10 Prozent des jeweiligen Masses zulässig.

³ Die Freiflächen sind ebenerdig anzuordnen.

- Terrasse auf Flachdächern Art. 30 Die als Terrasse nutzbare Fläche auf Flachdächern beträgt mindestens:
- a. im Teilgebiet B: 1700 m²;
 - b. im Teilgebiet C: 2300 m².

- Öffentlich nutzbarer Freiraum Art. 31 ¹ Die im Situationsplan mit «öffentlich nutzbarer Freiraum» bezeichneten Flächen haben mit dem angrenzenden Quartierpark ausserhalb der Geltungsbereiche ein Ganzes ohne ablesbare Grenzen zu bilden.

² Im Teilgebiet C sind innerhalb der mit «öffentlich nutzbarer Freiraum» bezeichneten Fläche Einzäunungen nur für Kinderbetreuungseinrichtungen und Kindergärten mit einer Fläche von höchstens 400 m² und für Gartennutzungen mit einer Fläche von höchstens 150 m² zulässig.

¹⁰ vom 7. September 1975, LS 700.1.

Art. 32 Die im Situationsplan mit «Vorzone» bezeichneten Flächen dienen insbesondere als Hauptzugang zu den Gebäuden, der Erschliessung und Parkierung sowie der Begrünung. Vorzone

Art. 33 Die im Situationsplan mit «Gasse» bezeichnete Fläche dient insbesondere als Nebenzugang zu den Gebäuden sowie als Abstellfläche für leichte Zweiräder. Gasse

Art. 34 Die im Situationsplan mit «Arealinterne Erschliessung» bezeichnete Fläche dient insbesondere der Erschliessung und Parkierung. Arealinterne Erschliessung

Art. 35 ¹ Entlang der Flüela-, Flur- und Rautistrasse sind unter Berücksichtigung der Erschliessung grosskronige Bäume zu pflanzen. Grosskronige Bäume

² In den Teilgebieten A und B sind entlang der südwestlichen Begrenzung des Geltungsbereichs grosskronige Bäume zu pflanzen, soweit dies mit dem Brandschutz vereinbar ist.

Art. 36 ¹ Bei ebenerdigen Pflanzmassnahmen ist in unterbauten Bereichen mindestens folgende Überdeckung vorzusehen: Voraussetzung für Pflanzen

- a. für grosskronige Bäume 1,5 m;
- b. für mittelkronige Bäume 1,2 m;
- c. für kleinkronige Bäume und Grosssträucher 1 m;
- d. für Sträucher 0,8 m.

² Der begrünte Anteil auf den als Terrassen nutzbaren Flächen auf Flachdächern gemäss Art. 30 ist als Intensivbegrünung auszubilden; für Gehölze sind geeignete Voraussetzungen zu schaffen.

Art. 37 Es ist mindestens folgender Anteil der Gebäudefassaden mit Rankhilfen zu versehen und zu begrünen: Vertikalbegrünung

- a. Teilgebiet A: 300 m²;
- b. Teilgebiet B: 500 m².

Art. 38 ¹ Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich von Flachdächern ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie installiert sind. Dachbegrünung

² Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

D. Gestaltung

Gesamtwirkung Art. 39 Bauten, Anlagen und Freiräume 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; diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Reklameanlagen und Beleuchtung.

E. Erschliessung und Parkierung

Fuss- und Veloverkehr Art. 40 ¹ Die Geltungsbereiche sind so zu gestalten und zu bebauen, dass für den Fuss- und Veloverkehr eine angemessene Durchlässigkeit für die Allgemeinheit gewährleistet ist.

² Die im Situationsplan bezeichnete öffentlich nutzbare Fuss- und Veloverbindung muss eine Breite von mindestens 3,5 m aufweisen.

Motorisierter Individualverkehr Art. 41 ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen.

² Im Teilgebiet C sind innerhalb des im Situationsplan mit «Bereich Erschliessung motorisierter Individualverkehr / Anlieferung» bezeichneten Bereichs Zu- und Wegfahrten für motorisierten Individualverkehr in einer Breite von insgesamt höchstens 26 m, gemessen entlang der Grundstücksgrenze der Flüelastrasse, zulässig.

Anlieferung Art. 42 ¹ Die Anlieferung erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen.

² Im Teilgebiet C sind innerhalb des im Situationsplan mit «Bereich Erschliessung motorisierter Individualverkehr / Anlieferung» bezeichneten Bereichs Zu- und Wegfahrten für Anlieferung in einer Breite von insgesamt höchstens 10 m, gemessen entlang der Grundstücksgrenze der Flüelastrasse, zulässig.

Abstellplätze für leichte Zweiräder Art. 43 ¹ Die Anzahl Abstellplätze für leichte Zweiräder richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV¹¹.

² Die Abstellplätze sind in den Geltungsbereichen sicher und gut zugänglich an geeigneten Lagen zu erstellen, wobei mindestens der für Bewohnerinnen und Bewohner bestimmte Teil dieser Abstellplätze witterungsgeschützt sein muss.

¹¹ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

Art. 44 ¹ Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV¹². Abstellplätze für Motorräder

² Die Abstellplätze sind in den Geltungsbereichen sicher und gut zugänglich an geeigneten Lagen zu erstellen.

Art. 45 ¹ Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV¹³, wobei die höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze gemäss PPV in den Geltungsbereichen insgesamt auf die mindestens erforderliche Anzahl gemäss PPV festgelegt wird. Abstellplätze für Personenwagen
a. Anzahl

² Für die Nutzungen im Teilgebiet A entspricht die höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze der höchstens zulässigen Anzahl gemäss PPV, sofern Abs. 1 eingehalten ist.

³ Für die Nutzungen in den Teilgebieten B und C entspricht die höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze der mindestens erforderlichen Anzahl gemäss PPV, sofern Abs. 1 eingehalten ist.

⁴ Die in der PPV Art. 8 Abs. 1 und 2 vorgesehenen Abweichungen zur Erhöhung der Anzahl Abstellplätze sind nicht anwendbar.

Art. 46 ¹ Die Abstellplätze sind in den Geltungsbereichen mit Ausnahme der in Abs. 2 aufgeführten Abstellplätze unterirdisch anzuordnen. b. Anordnung

² Oberirdische Abstellplätze gemäss Art. 11 Abs. 3 lit. g, h und i sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.

³ Von den oberirdischen Abstellplätzen gemäss Abs. 2 dürfen im Teilgebiet A höchstens drei Abstellplätze und im Teilgebiet C höchstens fünf Abstellplätze direkt ab der Flüelastrasse erschlossen werden.

⁴ Abstellplätze für das Teilgebiet C dürfen auch im Teilgebiet A angeordnet werden.

Art. 47 ¹ Anstelle der nutzungsspezifischen Zuordnung der Abstellplätze kann ein Fahrtenmodell angewandt werden; dabei bestimmt sich die von der Baubehörde festzulegende höchstens zulässige Fahrtenzahl nach der Anzahl der gemäss Art. 45 zulässigen Abstellplätze, dem spezifischen Verkehrspotenzial und der Anzahl Betriebstage pro Jahr. c. Fahrtenmodell

¹² vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

¹³ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

² Das spezifische Verkehrspotenzial wird wie folgt festgelegt:

	Normal	Intensiv / Schicht
Wohnen	2,5	–
Besuchende Wohnen	2,5	–
Beschäftigte	2,5	3,5
Kunden Dienstleistung	4	5
Kunden Praxen	4	10
Kunden Hotel	4	5
Kunden Gastronomie	6	12
Kunden Messe / Kongress	4	8
Kunden Verkauf bis 2000 m ²	6	12
Kunden Verkauf grösser 2000 m ²	9	18
Kunden Freizeit (Kino, Erlebnis o. ä.)	4	8
Kunden Freizeit (Theater o. ä.)	2,5	5

³ Die Anzahl Betriebstage pro Jahr wird wie folgt festgelegt:

Kategorie	Betriebstage / Öffnungszeiten
Wohnen	365
Besucher	365
Beschäftigte	275–365
Kundschaft Büro, Labors, Praxen	275–365
Kundschaft Verkauf bis 2000 m ²	305
Kundschaft Verkauf grösser 2000 m ²	305
Kundschaft Gastronomie	305–365
Kundschaft Messe / Kongress	Individuell festzulegen
Kundschaft Freizeit (Kino, Erlebnis usw.)	305–365
Kundschaft Freizeit (Theater)	305

⁴ Ausgehend von der gemäss Abs. 1–3 berechneten jährlichen Fahrtenzahl erfolgt die Festlegung der zulässigen Fahrtenzahl auch unter Berücksichtigung der Umweltbelastung (Einhaltung von Emissionsvorgaben oder Immissionsgrenzwerten) und der Strassen- und Verkehrskapazitäten (Spitzenzeiten).

⁵ Die Mehrfachnutzung von Abstellplätzen ist im Rahmen eines Fahrtenmodells teilgebietsintern in allen Teilgebieten und teilgebietsübergreifend zwischen den Teilgebieten A und C zulässig.

⁶ Zur Kontrolle der Fahrtenbegrenzung ist der Stadt zuhanden des Tiefbauamts jährlich Bericht zu erstatten; der Bericht beinhaltet neben den Ergebnissen zur Fahrtenerhebung die vorgesehenen Massnahmen zur Einhaltung der Fahrtenzahl.

F. Umwelt

Art. 48 ¹ Neubauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich¹⁴, Ausgabe 2009, Abschnitt II, Teil 1, um mindestens 30 Prozent unterschreiten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-P Standards¹⁵, Version 2020.1, entsprechen. Neubauten haben zudem den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco¹⁶, Version 1.5 2020, einzuhalten.

² Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Minergie-Standards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

³ Die Energieversorgung für Raumwärme und Warmwasser erfolgt über den Energieverbund Flurstrasse, soweit der Wärmebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann und der Anschluss möglich ist.

Art. 49 ¹ Das in den Geltungsbereichen anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung¹⁷ in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

Entwässerung,
Retention

² Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer¹⁸ abzuleiten.

³ Mit jedem Baugesuch für Neubauten ist der zuständigen Behörde ein Entwässerungskonzept für das jeweilige Teilgebiet einzureichen, das auch die Retentionsflächen bestimmt.

Art. 50 Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz¹⁹ zu optimieren.

Ökologischer
Ausgleich

¹⁴ Anhang Ziff. 1.11 zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I) vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

¹⁵ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

¹⁶ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

¹⁷ vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

¹⁸ vom 24. Januar 1991, SR 814.20.

¹⁹ vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

Ökologisch
wertvolle
Flächen

Art. 51 ¹ Es sind mindestens folgende Flächen ökologisch wertvoll zu begrünen:

- a. im Teilgebiet A: 440 m²;
- b. im Teilgebiet B: 360 m²;
- c. im Teilgebiet C: 600 m².

² Ökologisch wertvolle Flächen sind ebenerdig anzuordnen.

³ Freiflächen gemäss Art. 29 sind bei entsprechender Ausgestaltung an die ökologisch wertvollen Flächen anrechenbar.

Lokalklima

Art. 52 ¹ Die Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann.

² Es ist aufzuzeigen, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen werden kann.

Empfindlich-
keitsstufe

Art. 53 In den Geltungsbereichen gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV)²⁰.

Lärmschutz
Strassen-
verkehrslärm

Art. 54 ¹ Im Teilgebiet B dürfen in den der Lüftung dienenden Fenstern von lärmempfindlichen Wohn- und Schlafräumen bezüglich Strassenverkehrslärm die Grenzwerte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.

² Im Teilgebiet C dürfen in den der Lüftung dienenden Fenstern von lärmempfindlichen Wohn- und Schlafräumen bezüglich Strassenverkehrslärm die Grenzwerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden; in den zur Rautistrasse orientierten Wohnräumen, die nicht dem Schlafen dienen, muss in den der Lüftung dienenden Fenstern nur der Grenzwert von 65 dB(A) eingehalten werden.

G. Schlussbestimmungen

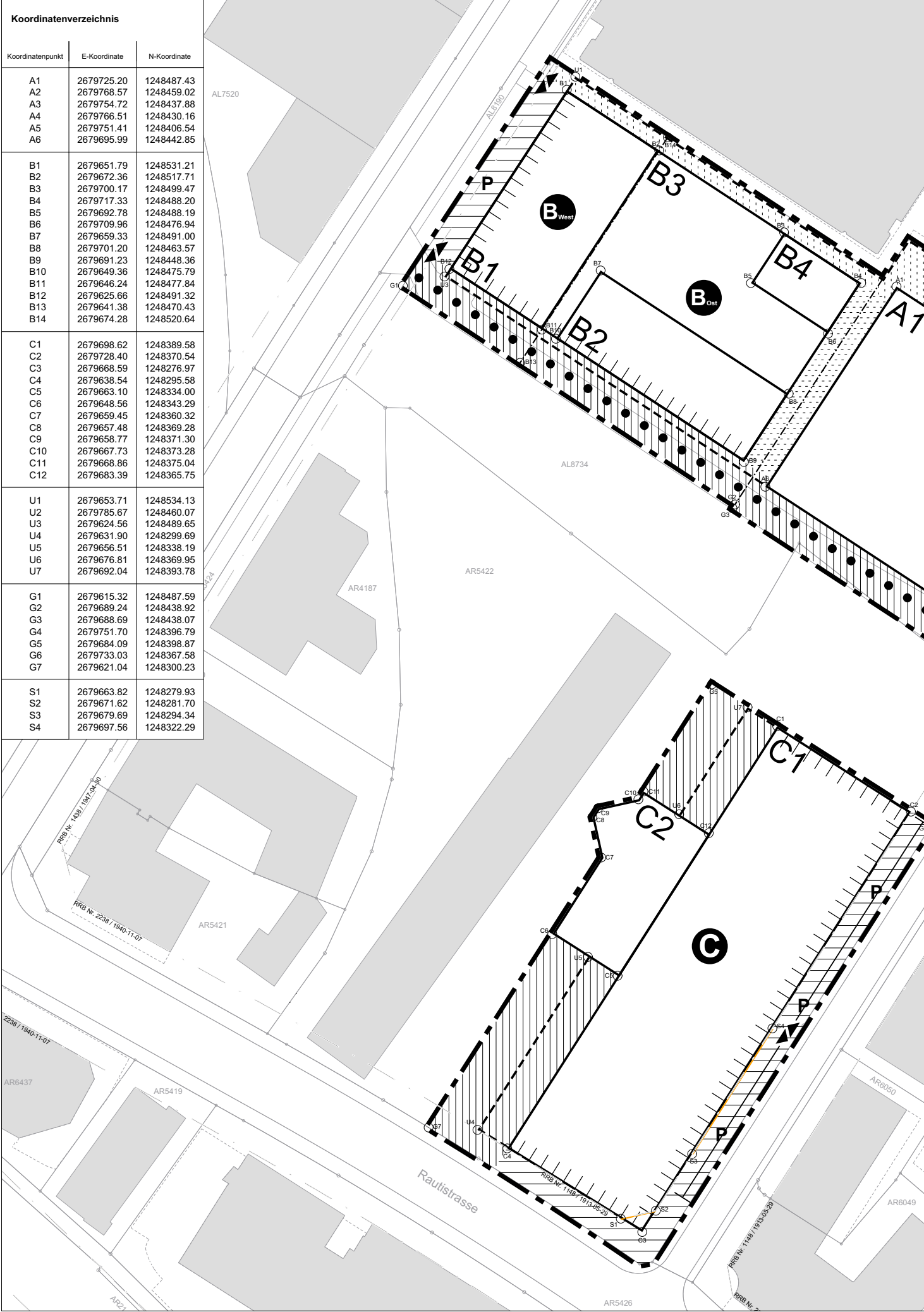
Inkrafttreten

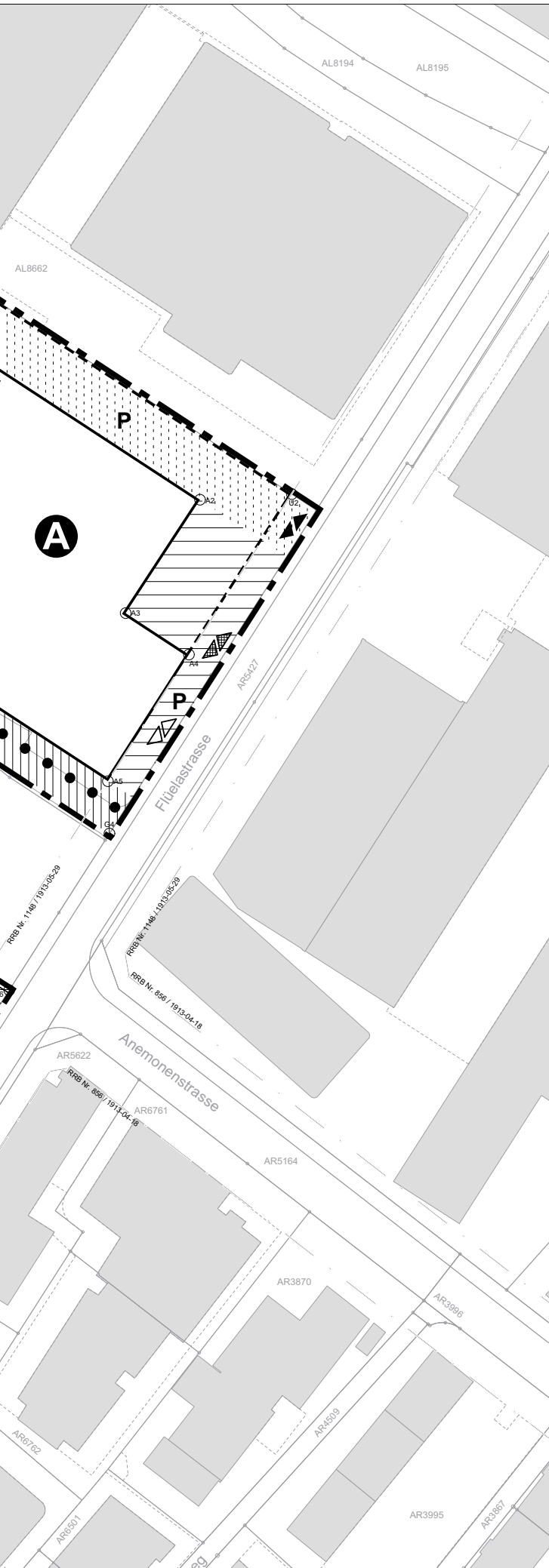
Art. 55 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.²¹

²⁰ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

²¹ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 21. Juni 2022; Inkrafttreten 1. Dezember 2022 (STRB Nr. 837/2022).

Koordinatenverzeichnis		
Koordinatenpunkt	E-Koordinate	N-Koordinate
A1	2679725.20	1248487.43
A2	2679768.57	1248459.02
A3	2679754.72	1248437.88
A4	2679766.51	1248430.16
A5	2679751.41	1248406.54
A6	2679695.99	1248442.85
B1	2679651.79	1248531.21
B2	2679672.36	1248517.71
B3	2679700.17	1248499.47
B4	2679717.33	1248488.20
B5	2679692.78	1248488.19
B6	2679709.96	1248476.94
B7	2679659.33	1248491.00
B8	2679701.20	1248463.57
B9	2679691.23	1248448.36
B10	2679649.36	1248475.79
B11	2679646.24	1248477.84
B12	2679625.66	1248491.32
B13	2679641.38	1248470.43
B14	2679674.28	1248520.64
C1	2679698.62	1248389.58
C2	2679728.40	1248370.54
C3	2679668.59	1248276.97
C4	2679638.54	1248295.58
C5	2679663.10	1248334.00
C6	2679648.56	1248343.29
C7	2679659.45	1248360.32
C8	2679657.48	1248369.28
C9	2679658.77	1248371.30
C10	2679667.73	1248373.28
C11	2679668.86	1248375.04
C12	2679683.39	1248365.75
U1	2679653.71	1248534.13
U2	2679785.67	1248460.07
U3	2679624.56	1248489.65
U4	2679631.90	1248299.69
U5	2679656.51	1248338.19
U6	2679676.81	1248369.95
U7	2679692.04	1248393.78
G1	2679615.32	1248487.59
G2	2679689.24	1248438.92
G3	2679688.69	1248438.07
G4	2679751.70	1248396.79
G5	2679684.09	1248398.87
G6	2679733.03	1248367.58
G7	2679621.04	1248300.23
S1	2679663.82	1248279.93
S2	2679671.62	1248281.70
S3	2679679.69	1248294.34
S4	2679697.56	1248322.29





Stadt Zürich

Privater Gestaltungsplan Koch-Areal

Zürich-Altstetten/-Albisrieden, Kreis 9, Kanton Zürich

Situationsplan 1:500

Die Grundeigentümerin	
Stadt Zürich, Liegenschaften	
Astrid Heymann, Direktorin	Ort, Datum
Die Baurechtsnehmerinnen	
Senn IFA AG	Ort, Datum
.....	Ort, Datum
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	Ort, Datum
.....	Ort, Datum
Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1	Ort, Datum
.....	Ort, Datum
Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. 4676 vom 1. Dezember 2021	
Im Namen des Gemeinderats	
Die Präsidentin / Der Präsident:	
Die Sekretärin / Der Sekretär:	
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 0180/22 vom 21. Juni 2022	
Für die Baudirektion	
In Kraft gesetzt mit STRB Nr. 837 vom 7. September 2022 auf den 1. Dezember 2022	

Erstellungs- und Druckdatum: 05.02.2021

Festlegungen

	Geltungsbereiche	Art. 2
	Abgrenzung Teilgebiete, A - C	
	Baubereich, A1 - C2	Art. 11
	Unterirdischer Baubereich	Art. 12
	Suspendierung Baulinien	Art. 3
	Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung	Art. 5
	Öffentlich nutzbarer Freiraum	Art. 31
	Vorzone	Art. 32
	Gasse	Art. 33
	Arealinterne Erschliessung	Art. 34
	Öffentlich nutzbare Fuss- / Veloverbindung (Lage schematisch)	Art. 40
	Erschliessung motorisierter Individualverkehr (Lage schematisch)	Art. 41
	Erschliessung Anlieferung (Lage schematisch)	Art. 42
	Bereich Erschliessung motorisierter Individualverkehr / Anlieferung (Lage schematisch)	Art. 41/42
	Erschliessung motorisierter Individualverkehr / Anlieferung (Lage schematisch)	Art. 41/42
	Abstellplätze für Personwagen, oberirdisch (Lage schematisch)	Art. 46
	Koordinatenpunkt	

Informationsinhalt

	Baulinie
	AV-Daten / bestehende Gebäude (Stand Februar 2020)



0m 10m 20m 30m 40m 50m

Planverfasser: **EBP**