



## Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Löwenbräuareal

Gemeinderatsbeschluss vom 9. November 2005

Auf der Grundlage des städtebaulichen Leitbildes «Löwenbräu/Swissmill» vom Oktober 2004 wird folgender Gestaltungsplan festgesetzt.

### Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Löwenbräuareal bezweckt,

- eine gemischte Nutzung des Grundstückes mit Gewerbe-, Büro- und Wohnbauten einerseits und Räumen für kulturelle Nutzungen andererseits zu ermöglichen;
- die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von städtebaulich erwünschten Hochhäusern an geeigneten Standorten zu schaffen;
- die auf dem Areal vorhandenen Schutzobjekte zu schonen.

### Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

<sup>1</sup>Für das im Plan bezeichnete Gebiet im Halte von 11 303 m<sup>2</sup> an der Limmatstrasse zwischen der Gerstenstrasse und dem Dammweg wird ein Privater Gestaltungsplan im Sinne der §§ 83 und 85f des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt, welcher der Zustimmung des Gemeinderates der Stadt Zürich bedarf.

<sup>2</sup>Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500.

### Art. 3 Geltendes Recht

<sup>1</sup>Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachstehenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup>Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung sowie die Wirkungen der Baulinien an der Limmatstrasse, der Gerstenstrasse und dem Dammweg suspendiert.

<sup>3</sup>Die zulässige Kubatur eines für die Bewilligung von Hochhäusern allenfalls erforderlichen Vergleichsprojektes im Sinne von

§ 30 Abs. 2 ABV bestimmt sich nach der jeweils geltenden Bau- und Zonenordnung.

#### **Art. 4 Schutzobjekte**

<sup>1</sup>Im Gestaltungsplangebiet befinden sich folgende Schutzobjekte:

- |   |                       |   |
|---|-----------------------|---|
| – | Stahlsilo             | a |
| – | Hochkamin             | b |
| – | Brauereihof           | c |
| – | Brauerei-Hauptgebäude | d |
| – | Fasslager I           | e |
| – | Fasslager II          | f |
| – | Alte Werkstätten      | g |
| – | Flaschengeschäft      | h |

<sup>2</sup>Massgebend für den Schutz dieser Bauten und Anlagen sind der Stadtratsbeschluss Nr. 103 vom 26. Januar 2005 und der zugehörige Unterschutzstellungsvertrag vom 23. Dezember 2004.

#### **Art. 5 Gebäudemantel**

<sup>1</sup>Der Gebäudemantel ergibt sich aus den im Plan 1:500 eingezeichneten Baubereichen und den dort eingetragenen maximalen Höhenkoten.

<sup>2</sup>Im Bereich der Aufstockung an der Kreuzung Limmatstrasse/Gerstenstrasse sind ab einer Gebäudehöhe von 16 m Auskragungen gemäss Bezeichnung im Plan in den öffentlichen Grund und über die Baulinie hinweg zulässig. Vorbehalten bleibt die Erteilung der entsprechenden Bewilligungen bzw. Konzessionen durch die zuständigen Behörden.

<sup>3</sup>Im Bereich des Dammweges sind ab einer Gebäudehöhe von 6 m Auskragungen unbeachtlich des Wegabstandes innerhalb des Gebäudemantels zulässig.

#### **Art. 6 Abweichungen vom Gebäudemantel**

<sup>1</sup>Besondere Gebäude im Sinne des PBG dürfen ausserhalb des Gebäudemantels erstellt werden; ihre Grundfläche ist auf maximal 5% der Grundstückfläche beschränkt.

<sup>2</sup>Im Rahmen von § 260 Abs. 3 PBG dürfen Gebäude und Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen. Als Dachaufbauten zulässig sind Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer

Energie mit einer maximalen Höhe von 1.20 m sowie technische Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Liftaufbauten, Treppenhäuser, Oblichter und dergleichen.

<sup>3</sup>Auf Hochhäusern sind Dachaufbauten nur innerhalb des Gebäudemantels zulässig.

<sup>4</sup>Untergeschosse sind vorbehältlich Art. 13 Abs. 2 dieser Vorschriften ausserhalb des Gebäudemantels zulässig.

## **Art. 7    Abstände und Bauweise**

<sup>1</sup>Für die Mindestgebäudeabstände sind bei Gewährleistung einwandfreier wohngygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG die Begrenzungen der Baubereiche massgebend.

<sup>2</sup>Gegenüber dem Dammweg gilt bis zu einer Gebäudehöhe von 6 m ein minimaler Wegabstand von 2.5 m.

<sup>3</sup>Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

## **Art. 8    Geschosszahl und Hochhäuser**

<sup>1</sup>Innerhalb des Gebäudemantels sind mit Ausnahme der Hochhäuser nach Abs. 3 maximal 7 Vollgeschosse zulässig.

<sup>2</sup>Es sind keine Dachgeschosse zulässig.

<sup>3</sup>Hochhäuser sind in den entsprechenden, im Plan 1:500 angelegten Baubereichen zulässig. Im Übrigen gelten die §§ 282 ff PBG und § 30 ABV.

## **Art. 9    Ausnützung**

<sup>1</sup>Es ist eine anrechenbare Gesamtnutzfläche von maximal 31 400 m<sup>2</sup> zulässig.

<sup>2</sup>Zusätzlich zu Abs. 1 ist an der Ecke Limmat-/Gerstenstrasse eine Aufstockung mit einer zusätzlichen Nutzfläche von 680 m<sup>2</sup> nach Massgabe von Art. 10 Abs. 4 zulässig.

<sup>3</sup>Anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Entsprechende Flächen in ersten Untergeschossen sind nicht anrechenbar.

## **Art. 10   Nutzweise**

<sup>1</sup>Mindestens 6000 m<sup>2</sup> der anrechenbaren Gesamtnutzfläche (Art. 9 Abs. 1) müssen Wohnzwecken dienen.

*Limmat*

0,350

*Sihlquai*

*Gerstenstrasse*

Parzelle AU6624

Neubau West  
428.35 m.ü.M

Neubau Mitte  
428.00 m.ü.M

Hochhaus 1  
474.00 m.ü.M

Neubau  
Erschliessung  
Kunst  
414.00 m.ü.M

h

425.00 m.ü.M

Aufstockung (Art 9 Abs.2)  
428.35 m.ü.M

g

f

418.00 m.ü.M

e

421.00  
m.ü.M

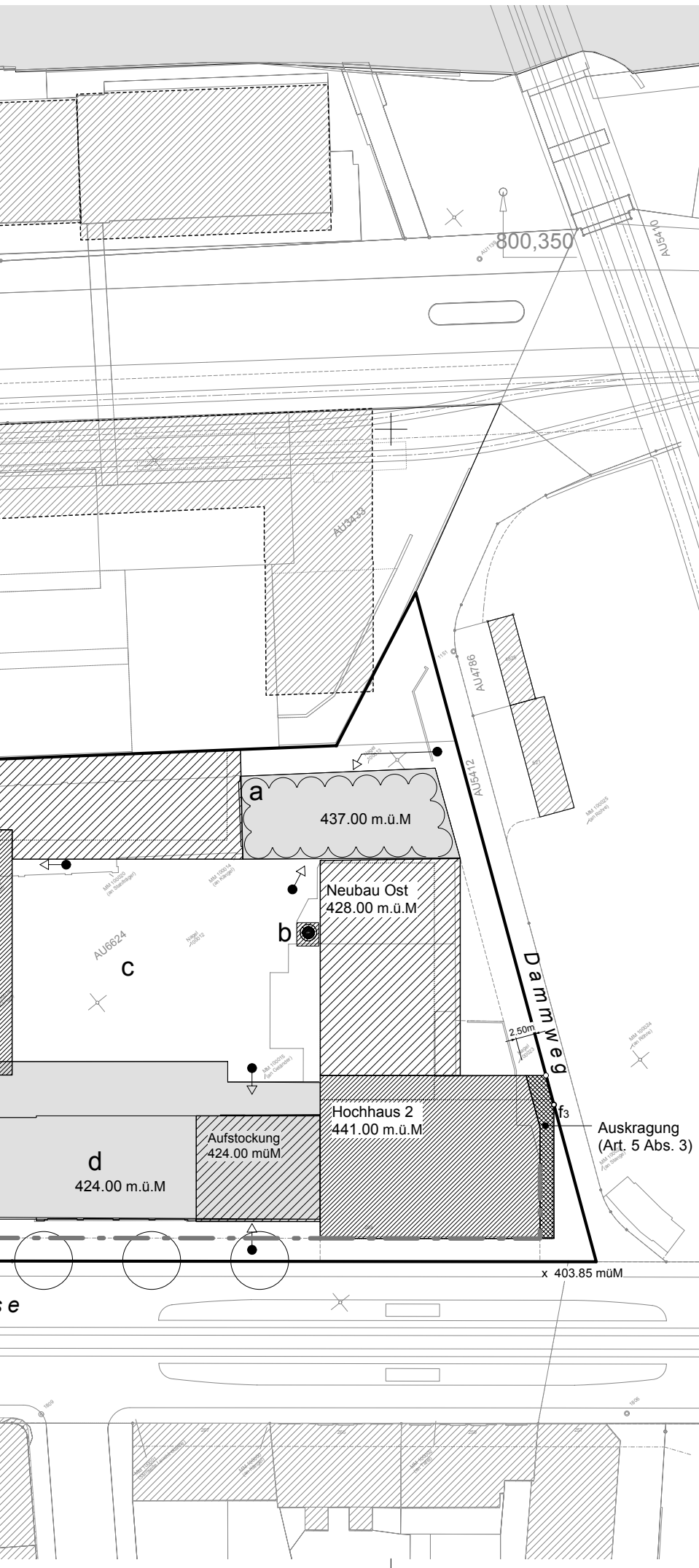
Ersatz  
Fuchstreppe  
424.00 m.ü.M

Auskragung  
(Art. 5 Abs. 2)

x 403.35 m.ü.M

AU6624

*Limmatstrasse*



#### FESTLEGUNGEN:

-  Perimeter Gestaltungsplan
-  Baubereich Neubauten
-  Baubereich Hochhäuser
-  Auskragung / Arkade
- a-h** Schutzobjekte (gemäss Schutzvertrag)
  - a Stahlsilo
  - b Hochkamin
  - c Brauereihof
  - d Brauereihauptgebäude
  - e Fasslager I
  - f Fasslager II
  - g Alte Werkstätten
  - h Flaschengeschäft
-  Bereich für Hauptverkehrserschliessung, Tiefgaranzufahrt
-  Öffentliche Fussgänger Verbindung
-  Baumreihe (Lage schematisch)

#### INFORMATION:

-  Städtebauliche Vision Swissmill gemäss städtebaulichem Leitbild "Löwenbräu / Swissmill", Okt. 2004
-  rechtskräftige Baulinien



## Privater Gestaltungsplan Löwenbräuareal Zürich-Aussersihl

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85  
Massgebend für die Rechtsverbindlichkeit ist der  
Plan im Massstab 1:500

<sup>2</sup>Mindestens 4500 m<sup>2</sup> der anrechenbaren Gesamtnutzfläche (Art. 9 Abs. 1) müssen kulturellen Nutzungen dienen.

<sup>3</sup>Vom Erdgeschoss müssen mindestens 1600 m<sup>2</sup> der anrechenbaren Gesamtnutzfläche (Art. 9 Abs. 1) für solche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Einrichtungen verwendet werden, die quartierbezogen oder für das Quartier von Nutzen sind. Dazu zählen auch Kunstgalerien.

<sup>4</sup>Die zusätzliche Nutzfläche nach Art. 9 Abs. 2 darf ausschliesslich einer nicht kommerziellen, kulturellen Nutzung dienen. Ein Abtausch mit einer anderen Nutzung ist zulässig, wenn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die Aufstockung nachgewiesen werden kann, dass sich die zu diesem Zeitpunkt ausgewiesene Fläche für kulturelle, nicht kommerzielle Nutzungen andernorts auf dem Areal um 680 m<sup>2</sup> vergrössert.

<sup>5</sup>Die restliche anrechenbare Gesamtnutzfläche darf für Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen verwendet werden.

<sup>6</sup>Die Nutzungen nach den Absätzen 2, 3 und 4 hievor können frühestens 10 Jahre nach Inkraftsetzung des Gestaltungsplanes durch eine andere nach den Vorschriften zum Gestaltungsplan zulässige Nutzweise ersetzt werden. Dabei darf das Mass von 1200 m<sup>2</sup> anrechenbarer Gesamtnutzfläche für die nach Abs. 3 zulässige Nutzung im Erdgeschoss nicht unterschritten werden.

<sup>7</sup>Bei etappenweiser Realisierung dürfen vorweg 50% der nach Art. 9 Abs. 1 gesamthaft zulässigen Gesamtnutzfläche für Nutzweisen im Sinne von Abs. 5 hievor hergerichtet bzw. beibehalten werden. Ist diese Fläche erreicht, setzt die Bewilligung weiterer Nutzungen nach Abs. 5 hievor eine verhältnismässige Aufteilung der neuen Flächen auf die übrigen zulässigen bzw. vorgeschriebenen Nutzweisen voraus.

## **Art. 11 Empfindlichkeitsstufe**

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (Stand am 5. Oktober 2004).

## **Art. 12 Einordnung**

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

<sup>2</sup>Die geometrisch klaren und einfachen Volumen der bestehenden Industriebauten sind weiterzuführen; gegenüber den Hauptfassaden zurückgesetzte Geschosse sowie Steildächer sind nicht zulässig.

## **Art. 13 Freifläche**

<sup>1</sup>Innerhalb des Plangebietes gilt eine Freiflächenziffer im Sinne von § 257 PBG von 20%.

<sup>2</sup>Der Bereich zwischen den Fassaden und der Grundstücksgrenze an der Limmatstrasse darf nicht unterkellert werden.

<sup>3</sup>Längs der Limmatstrasse sind Bäume zu pflanzen.

## **Art. 14 Ökologischer Ausgleich**

<sup>1</sup>Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren.

<sup>2</sup>Mit der Überbauung und Umgebungsgestaltung ist der Meteorwasserversickerung in Anwendung von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes Rechnung zu tragen.

<sup>3</sup>Bei Neubauten sind horizontale Dachflächen, ausser bei besonderen Gebäuden, kleineren Dachaufbauten etc. extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet werden.

## **Art. 15 Parkplätze**

<sup>1</sup>Die Parkplatzzahl berechnet sich nach der städtischen Parkplatzverordnung in der Fassung vom 11. Dezember 1996 mit den folgenden Abweichungen:

- Für das Gestaltungsplangebiet gilt ein reduzierter Maximalwert von 55% des Normalbedarfs im Sinne von Art. 5 Abs. 1 und 2 PPV;
- der Normalbedarf für kulturelle Nutzungen berechnet sich nach dem Ansatz 1 Personenwagenabstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche; der Pflichtanteil nach Art. 6 PPV für Besucherinnen/Besucher sowie Kundschaft beträgt dabei 50% des Minimalbedarfes gemäss Art. 5 Abs. 1 PPV;
- nach Abzug der nach Art. 4 und 5 PPV für die Wohnnutzung erforderlichen Personenwagenabstellplätze und der nach Art. 6 PPV errechneten Parkplätze für Besucherinnen/Besucher sowie Kundschaft werden die restlichen Abstellplätze der Nutzweise «Beschäftigte» zugeordnet. Innerhalb dieser nutzungsspezifischen Zuordnung können die Parkplätze frei genutzt werden;
- nebst den Abstellplätzen für Besucherinnen/Besucher sowie Kundschaft sind auch diejenigen für die Wohnnutzung

besonders zu bezeichnen;

- die Abstellplätze für Besucherinnen/Besucher sowie Kundschaft dürfen nicht fest vermietet oder zugewiesen werden.

<sup>2</sup>Die Abstellplätze, ausgenommen jene für Anlieferung und Besucherinnen/Besucher sowie Kundschaft, sind unterirdisch anzuordnen.

<sup>3</sup>Im geschützten Hofraum c dürfen keine oberirdischen Besucherparkplätze erstellt werden.

<sup>4</sup>Im Plangebiet sind in angemessener Anzahl und in Eingangsnähe Abstellplätze für Fahrräder bereitzustellen.

## **Art. 16 Verkehrserschliessung**

<sup>1</sup>Die Hauptverkehrserschliessung erfolgt über den im Plan bezeichneten Bereich.

<sup>2</sup>Ausserhalb dieses Bereichs sind nur Nebenerschliessungen gestattet.

## **Art. 17 Energie**

<sup>1</sup>Für Neubauten darf der Heizwärmebedarf die um 10% reduzierten Werte gemäss den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

<sup>2</sup>Im Rahmen des Energiekonzeptes zu den Neu- und Umbauten ist die Verwertung der auf dem benachbarten KVZ-Areal (Kat. Nr. 6215) anfallende Abwärme zu prüfen.

## **Art. 18 Aufhebung des Gestaltungsplanes Löwenbräu/CMZ Areal vom 1. Dezember 1993**

Mit der Festsetzung des vorliegenden Gestaltungsplanes wird der private Gestaltungsplan Löwenbräu/CMZ-Areal gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 1. Dezember 1993 aufgehoben.

## **Art. 19 Inkraftsetzung**

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 26. Januar 2007; Inkraftsetzung auf den 26. April 2008