



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Micafil-Areal», Zürich-Altstetten

Gemeinderatsbeschluss vom 29. Mai 1996¹

Art. 1 Geltungsbereich/Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹Für die in Abs. 2 aufgeführten Grundstücke zwischen der Badenerstrasse, Hermetschloostrasse, S-Bahnlinie und dem Micafil Block 21 wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne der §§ 83, 85, 86 und 87 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlassen.

²Das Gestaltungsplangebiet von insgesamt 22 724 m² umfasst folgende Grundstücke:

- den östlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 8089 und das Grundstück Kat.-Nr. 7618 (zusammen 17 121 m²) der Micafil AG
- Teile der Grundstücke Kat.-Nr. 6080 und Kat.-Nr. 8092 (zusammen 5472 m²) der SBB
- den Unterdorfbach Kat.-Nr. 7617 (131 m²).

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

Art. 2 Ergänzendes Recht

¹Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften.

²Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

³Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind in seinem Geltungsbereich die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung ausser Kraft.

Art. 3 Baubereiche, Bauten und Anlagen

¹Die Überbauung des Plangebietes umfasst die Gebiete A, B (bestehendes Wohnhaus), C (Geschäftshaus) und D (Untergeschoss).

²Die nicht mit Vollgeschossen überbaute Grundfläche ist gemäss Planlegende zu gestalten und aufgeteilt in:

- D1 – unterkellert mit Chaussierung oder Plattenbelag
- D2 – unterkellert mit mindestens 40 cm Erdüberdeckung
- D3 – unterkellert mit Erdüberdeckung (bestehende Tiefgarage/ Keller)
 - nicht unterkellert

Art. 4 Stellung der Bauten

¹Der Gebäudemantel für die oberirdischen und die unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile wird durch die im Plan eingetragenen Mantellinien sowie, im Gebiet A bis C, durch die Höhenkoten bestimmt.

²Die Mantellinien beinhalten das Näherbauen gegenüber dem Micafil Block 21 und der projektierten Micafilstrasse sowie den Grenzbau gegenüber dem Parkplatz des Schnellgutbahnhofs der SBB. Es kommen keine Mehrhöhen- und Mehrlängen-Zuschläge zur Anwendung.

³Innerhalb des Perimeters dürfen zwischen folgenden Baugebieten die kantonalrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden, sofern eine ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung möglich bleiben: zwischen den Baugebieten A1 und A5, A5 und B, A3 und A6, A4 und A7, A4 und C.

⁴Das Gebiet E darf nicht überbaut werden.

⁵Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

⁶Mit Ausnahme der unter Abs. 7-10 aufgezählten Bauten und Gebäudeteile darf kein Bauteil den Gebäudemantel durchstossen.

⁷Einzelne Vorsprünge wie z.B. Kamine, Vordächer dürfen die Mantellinie um höchstens 2 m überragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

⁸Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen, dürfen ausserhalb der Mantellinien liegen. Diese Fläche darf maximal 15% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche betragen.

⁹Oberhalb der Dachflächen resp. der Mantelhöhen sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Flach-

dachbrüstungen, Geländer, Liftüberfahrten und Treppenhäuser sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

¹⁰Ausserhalb des Gebäudemantels dürfen zusätzlich eingeschossige Gebäude wie z.B. Gartengeräteschuppen, Fahrradunterstände, Spielhütten erstellt werden, sofern diese eine absolute Höhe von 4 m, ab dem gestalteten Terrain gemessen, einhalten und deren Grundfläche höchstens 3% der Grundstücksfläche erfassen.

Art. 5 Unterdorfbach

¹Die Lage des Unterdorfbaches ist innerhalb des ausgewiesenen Bereiches, unter Beibehalt des bestehenden Ein- und Auslaufs an der Grundstücksgrenze, frei. Der gesetzliche Gewässerabstand von je 5 m muss eingehalten werden.

²Der Bach darf im Gebiet A1 und nördlich des Gebiets A1 überstellt werden. Die Fläche des offengeführten Bachs muss der bestehenden Bachparzellengrösse (= Gewässergebiet) von 131 m² entsprechen.

³Brücken für Fuss- und Radwege, falls notwendig für Feuerwehrfahrzeuge, dürfen den Bach ebenfalls überstellen.

Art. 6 Geschosszahl

¹Die zulässigen Geschosszahlen betragen:

Gebiet A1:	7 Vollgeschosse und 1 anrechenbares Untergeschoss
Gebiete A2-A7:	6 Vollgeschosse und 1 anrechenbares Untergeschoss
Gebiet B:	7 Vollgeschosse und 1 anrechenbares Untergeschoss
Gebiet C:	7 Vollgeschosse und 1 anrechenbares Untergeschoss
Gebiet D:	1 anrechenbares Untergeschoss

²In geringem Umfang sind Technikräume und partielle Fundationen unter dem mittleren Grundwasserspiegel zulässig.

Art. 7 Ausnützung

¹Die oberirdische Gesamtnutzfläche beträgt im Maximum 32 000 m², wobei im Gebiet C maximal deren 2500 m² erstellt werden dürfen.

An die Gesamtnutzfläche angerechnet werden:

- alle Vollgeschosse (einschliesslich Aussenwände, ohne Balkone)
- in den Dach- und Untergeschossen die Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, inkl. die zugehörigen Nebenräume und Erschliessungsflächen. Stossen anrechenbare auf nichtanrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen; stossen anrechenbare Räume an Aussenwände, werden diese eingerechnet.

²In den Untergeschossen sind keine Wohnungen zulässig.

Art. 8 Nutzweise

¹Folgende Nutzweisen sind zulässig:

Gebiet A: Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe (nur mässig störende Betriebe)

Gebiet B: Wohnen

Gebiet C: Dienstleistung, Gewerbe (nur mässig störende Betriebe)

²Der Wohnanteil wird auf mindestens 80% festgelegt.

³In allen Gebieten müssen Bauten und Anlagen zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

Art. 9 Aussenraum

¹Mindestens zwei Drittel der nicht mit Vollgeschossen überstellten Arealfläche sind als dauernde Spiel-, Grün- oder Ruhefläche herzurichten.

²Mindestens 20% des Gestaltungsplanareals dürfen weder versiegelt noch unterkellert werden.

Art. 10 Erschliessung

¹Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Hermetschloostrasse an drei Stellen in die Tiefgaragen.

²Die neue Micafilstrasse verbindet als Wohnstrasse und als öffentlicher Fuss- und Radweg die Badenerstrasse mit der Hermetschloostrasse entlang des bestehenden Micafil Blocks 21. Eine Durchfahrt für Motorfahrzeuge ist ausgeschlossen, Zu- und Wegfahrten sowie Zulieferung sind von der Hermetschloostrasse wie von der Badenerstrasse her möglich. Vor Baubeginn ist für den Fuss- und Radweg eine entsprechende Dienstbarkeit zu begründen.

³Für Zu- und Wegfahrten von der Badenerstrasse in die Micafilstrasse ist nur der Rechtsverkehr zulässig.

⁴Über das Areal ist eine Fussgängerverbindung von der Badenerstrasse zum Fussweg Richtung Bahnhof Altstetten sicherzustellen.

⁵Für den Fuss- und Radverkehr kann ein Bahndammdurchstich erstellt werden.

⁶Die genaue Lage der unter Abs. 1-5 genannten Erschliessungen wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Art. 11 Energie / Entsorgung

¹Es ist eine ausreichend dimensionierte Wertstoffsammelstelle an geeigneter, nicht störender Lage und ein Bereich für Anlagen zur Kompostierung organischer Abfälle auf dem Areal oder dem angrenzenden Grundstück vorzusehen.

²Der Heizenergiebedarf darf die um 10% reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschrift der Baudirektion nicht überschreiten.

Art. 12 Parkierung

¹Die Parkplatzzahl im Planungsgebiet ist auf maximal 260 Parkplätze beschränkt. Ergibt die zur Zeit der Baubewilligung geltende Parkplatzverordnung eine Reduktion der Parkplatzzahl, gilt die kleinere Zahl.

²Eine angemessene Zahl ist als Besucherparkplätze auszuscheiden, von denen ein Teil oberirdisch entlang der Micafilstrasse, auf dem nordöstlichen Platz und beim Geschäftshaus angeordnet werden kann.

³Es sind an geeigneten Stellen für Velos oder Mopeds mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung vorzusehen. Diese sind sinnvoll - nach Möglichkeit in der Nähe der Hauseingänge - zu platzieren.

Art. 13 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung 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 städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 14 Ökologischer Ausgleich

¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.

²Als Ersatz für die verlorengelassene Ruderalfläche (Inventarobjekt KSO 24.09) sind angemessene Ersatzflächen zu schaffen.

³Die Flachdächer der neuen Hauptbauten müssen, soweit sie nicht begehbar ausgestaltet werden, Spontanbegrünung ermöglichen.

Art. 15 Etappierung

Eine etappenweise Ausführung der Bauten ist zulässig. Ein Wohnanteil von mindestens 50% des jeweiligen Gesamtbauvolumens ist bei jeder Zwischenetappe einzuhalten.

Art. 16 Empfindlichkeitsstufe/ Lärmschutz

¹Im Gestaltungsplangebiet gelten gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 die folgenden Empfindlichkeitsstufen ES:

Gebiete A und C: ES III
Gebiet B: ES II

²In den Gebieten A und C gilt für Gewerbe und Dienstleistung der Immissionsgrenzwert. Für Wohnnutzung im Gebiet A gilt der Planungswert. Im Gebiet B gelten die Immissionsgrenzwerte.

Im Gebiet A gilt für die zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher Wohnräume (nachfolgend Lüftungsfenster genannt):

³Im Gebiet A1 dürfen die Lüftungsfenster nur gegen Süden und Osten angeordnet werden.

⁴In den Gebieten A2, A3, A4 und dem Verbindungsbereich zwischen A1 und A4 dürfen auf der Westfassade keine Lüftungsfenster angeordnet werden.

⁵In den Gebieten A2, A3, A4, A6 und A7, sowie im Gebiet A5 oberhalb 413,5 m ü. M., dürfen auf der Nordfassade nur Lüftungsfenster angeordnet werden, wenn die Sichtverbindung zu den Gleisen im Norden unterbrochen ist und eine Hinderniswirkung von 10 dBA erreicht wird. Dasselbe gilt für die Westfassade.

den der Gebiete A5, A6 und A7 sowie die Ostfassade des Gebietes A2 und der Verbindungsgebiete A1 bis A4.

⁶Auf der Südfassade des Gebietes A4 und der Westfassade des Gebietes A7 dürfen Lüftungsfenster nur angeordnet werden, wenn der freie Sichtwinkel auf die Badenerstrasse nicht grösser als 45° ist. Im übrigen, abgedeckten Bereich muss die Abschirmung mindestens 12 dBA betragen.

⁷Am östlichen Teil der Südfassade des Gebietes A7 dürfen Lüftungsfenster unterhalb 411,0 m ü. M. nur angeordnet werden, wenn gegenüber den Gleisen im Süden der Sichtwinkel ab westlicher Gebäudekante folgende Werte nicht überschreitet. Abhängig vom Abstand zur südöstlichen Ecke der Mantellinie sind dies:

von	0	bis	3,3 m	keine Lüftungsfenster
von	3,3	bis	8 m	120°
von	8	bis	16 m	130°
von	16	bis	25 m	150°

Im übrigen, abgedeckten Bereich muss die Abschirmung mindestens 15 dBA betragen.

⁸Am westlichen Teil der Südfassade des Gebietes A7 dürfen Lüftungsfenster nur angeordnet werden, wenn gegenüber der Badenerstrasse der Sichtwinkel 60° nicht überschreitet. Im übrigen, abgedeckten Bereich gegen die Strasse muss die Abschirmung mindestens 12 dBA betragen.

⁹Am südlichen Teil der Ostfassade des Gebietes A7 dürfen Lüftungsfenster unterhalb 409,0 m ü. M. nur angeordnet werden, wenn gegenüber den Gleisen im Südosten der Sichtwinkel ab nördlicher Gebäudekante 135° nicht überschreitet. Im übrigen, abgedeckten Bereich muss die Abschirmung mindestens 15 dBA betragen.

¹⁰Die Baubewilligungsbehörde kann anderen Lösungen zustimmen, sofern die Planungswerte eingehalten werden.

Art. 17 Meteorwasser

Das Meteorwasser, das in der Überbauung des Gestaltungsgebietes anfällt, ist in geeigneter Weise dem Grundwasser oder dem Unterdorfbach zuzuführen.

Art. 18 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft.²

¹ AS 42, 223.

² Genehmigt vom Regierungsrat am 11. September 1996 und in Kraft gesetzt auf den 12. Oktober 1996 (StRB vom 7. Oktober 1996).

