



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Schütze-Areal, Zürich 5

Gemeinderatsbeschluss vom 27. September 1995¹

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

¹Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 6615 und 6616 zwischen Limmatstrasse, Wilhelmstrasse und Heinrichstrasse im Umfang von 14 800 m² sowie den angrenzenden Trottoirbereich der Heinrichstrasse.

²Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.

Art. 2 Ergänzendes Recht

¹Im Gestaltungsplanperimeter gelten die nachstehenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

²Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung nicht anwendbar.

Art. 3 Baubereiche, Bauten und Anlagen

Der Gestaltungsplanperimeter gliedert sich in die Teilgebiete A, B und C.

Teilgebiet A: Schulbauten in den durch die Mantellinien festgelegten Baubereichen sowie das Gebäude Heinrichstrasse 240

Teilgebiet B: Quartierpark

Teilgebiet C: Trottoirbereich Heinrichstrasse

Art. 4 Grenz- und Gebäudeabstände

¹Es gelten die Abstandsvorschriften gemäss § 270 Abs. 1 und Abs. 2 PBG. Bei einem Sheddach im Baubereich A2 entfällt ein Mehrhöhenzuschlag gemäss § 270 Abs. 2 PBG, wenn die Traufen nicht höher als 12 m über dem gewachsenen Boden liegen und der Nachbar zustimmt.

²Der minimale Gebäudeabstand zwischen Schulhaus und Turnhalle beträgt 11,00 m. Ansonsten bestimmen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters die Mantellinien die minimalen Abstände.

³Gegenüber dem Schützweg ist kein Wegabstand im Sinne von § 265 PBG einzuhalten.

⁴Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

Art. 5 Gebäudemantel

¹Die oberirdischen Baukörper sind durch die im Situations- bzw. Schnittplan 1:500 festgelegten Mantellinien und die zugehörigen maximalen Höhenkoten bestimmt.

Baubereich A1: Kote 424,20 m ü.M.

Baubereich A2: Kote 422,00 m ü.M.

²Es dürfen keine Bauten über den Gebäudemantel hinausragen, ausser

- a) Baubereich A 1: Eine Abwartwohnung (max. 150 m² Bruttofläche), Überdachungen der Dachterrasse und kleine Aufenthaltsräume bei den Treppenaufgängen, welche unter einem der Gebäudehöhe allseits angelegten Profilwinkel von 450 zurückversetzt sind.
- b) Aufbauten für Liftüberfahrten, Kamine und kleinere technische Anlagen. Aufbauten für Klimaanlage sind nicht gestattet.

³Die Kote von 398,90 m ü.M. darf mit Fundamentbauten nicht unterschritten werden. Lokale Vertiefungen bis im Maximum 10% der überbauten bzw. unterkellerten Fläche sind möglich.

⁴Innerhalb des Perimeters führen Baulinien und Baubegrenzungslinien nicht zu einer Beschränkung der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 PBG.

⁵Im Teilgebiet A sind besondere Gebäude im Sinne des PBG bis zu einer Grundfläche von insgesamt 400 m² auch ausserhalb der Mantellinien möglich.

Art. 6 Geschlosszahl

Gebäude/Bau A1: 5 Vollgeschosse + 1 anrechenbares Untergeschoss + 1 Dachgeschoss

Gebäude/Bau A2: 4 Vollgeschosse + 1 anrechenbares Untergeschoss

Art. 7 Unterkellerung

¹Teilgebiet A: Unter Berücksichtigung der öffentlichen Werkleitungen entlang des Schützeweges und der Baumpflanzung sind unterirdische Bauten zulässig.

²Teilgebiete B und C: Es ist keine Unterkellerung gestattet.

Art. 8 Bestehendes Gebäude Heinrichstrasse 240

¹Das Gebäude Heinrichstrasse 240 bleibt bestehen. Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen zur Erhaltung der Funktionstüchtigkeit sind zulässig.

²Ein allfälliger Neubau im Bereich des Gebäudes Heinrichstrasse 240 bedingt einen Projektwettbewerb sowie die Anpassung dieses Gestaltungsplans.

³Bei Bezug des ersten Neubaus, der gestützt auf diesen Gestaltungsplan erstellt wird, muss der Lageranbau an das Gebäude Heinrichstrasse 240 abgebrochen und die Umgebung in Stand gestellt sein.

Art. 9 Nutzweise

¹Teilgebiet A: Schulbauten mit zugehörigen Nebeneinrichtungen und Sporthalle. Die Aussenanlagen sind der Öffentlichkeit ausserhalb der Schulzeit für anlageverträgliche Nutzungen zugänglich.

²Teilgebiet B: Der Quartierpark ist öffentlich zugänglich und kann zeitweise als Veranstaltungsplatz (Zirkus, Quartieranlässe usw.) genutzt werden. Dauernde technische Einrichtungen, welche die freie Nutzung durch die Bevölkerung behindern könnten, sind unzulässig. Ein Teil der Fläche kann durch den Schulbetrieb mitbenutzt werden, sofern keine festen Einrichtungen erstellt, keine fixen Belegungszeiten festgesetzt und die Hauptnutzung nicht behindert wird.

³Teilgebiet C: Für die Öffentlichkeit nutzbarer Vorgartenbereich. Dauernde technische Einrichtungen und die Parkierung von Autos oder Zweiradfahrzeugen sind nicht zulässig.

Art. 10 Ausnützung

Die zulässige Gesamtnutzfläche beträgt im Maximum

- für den Baubereich A1: 14 050 m², davon
 - in den Vollgeschossen 2470 m²
 - im Untergeschoss 1500 m²
 - im Dachgeschoss 200 m²
- für den Baubereich A2: 5600 m²

An die Gesamtnutzfläche angerechnet werden:

- alle Vollgeschosse (inklusive Aussenwände)
- im Dachgeschoss und in den Untergeschossen Räume, die dem dauernden Aufenthalt dienen, inklusive zugehörige Nebenräume und Erschliessungsflächen. Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen. Liegen anrechenbare Räume an Aussenwänden, so werden diese hinzugerechnet.

Art. 11 Empfindlichkeitsstufe

Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

Art. 12 Freiraumgestaltung/Versiegelung

¹Die Begrünung des gesamten Areals erfolgt im Einvernehmen mit den zuständigen Stellen der Stadt Zürich. In den Teilgebieten A und B ist eine angemessene Anzahl grosskroniger Bäume zu pflanzen. Im Teilgebiet A ist vorzugsweise eine Baumreihe von der Limmatstrasse bis zum Turnhallengebäude oder eine gleichwertige Begrünung vorzusehen. Im Teilgebiet C ist die bestehende Baumreihe zu erhalten bzw. wenn nötig zu ergänzen.

²Versiegelung:

- Teilgebiet A: Die versiegelten Flächen sind auf den Schutzweg, allfällige Abstellplätze für Fahrzeuge und den Sportplatz zu beschränken.
- Teilgebiet B: Es sind keine vollständig versiegelten Flächen zulässig.

- Teilgebiet C: Die Gestaltung des Bodenbelags ist mit dem städtischen Tiefbauamt abzusprechen und in das Gesamtkonzept der Heinrichstrasse zu integrieren. Bestehende Fragmente des alten Industriegeleises sollen erhalten bleiben.

Art. 13 Erschliessung

¹Die Erschliessung für Fahrzeuge erfolgt über die Heinrichstrasse.

²Es sind oberirdisch an geeigneten Orten ca. 100 womöglich gedeckte Abstellmöglichkeiten für Zweiräder zu erstellen.

³Für die Nutzung des Areals sind 25 Pflichtparkplätze nachzuweisen. Auf dem Areal können maximal 40 Parkplätze erstellt werden, davon max. 5 Parkplätze oberirdisch.

⁴Vor Baubeginn ist das über das Areal «Schütze» erforderliche öffentliche Fuss- und Fahrwegrecht für Zweiräder grundbuchrechtlich sicherzustellen.

Art. 14 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in den Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 15 Ökologische Aspekte

¹Auf ökologische Gesichtspunkte (umweltverträgliche Baumaterialien, Energiehaushalt, Lärmschutz) ist besonders Rücksicht zu nehmen.

²Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren. Insbesondere sind:

- wertvolle Naturobjekte namentlich im Teilgebiet B weitmöglichst zu erhalten, soweit dadurch die ordentliche Grundstücksnutzung nicht erschwert wird;
- nicht begehbare Flachdächer extensiv zu begrünen bzw. soll Spontanbegrünung ermöglicht werden.

³Im Rahmen der Baubewilligung können konkrete Massnahmen für die ökologische Aufwertung verlangt werden.

Art. 16 Entsorgung

¹Für die Sammlung und Entsorgung arealinterner Abfälle und Wertstoffe sind geeignete Flächen und Einrichtungen in genügender Grösse bereitzustellen.

²Das im Gestaltungsplangebiet anfallende unverschmutzte Meteorwasser muss in Anwendung von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Juni 1991 und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans zur Versickerung oder – falls nicht möglich – mit Retentionsmassnahmen separat an die Reinwasserleitung in der Heinrichstrasse abgeleitet werden.

Art. 17 Energiehaushalt

¹Sofern die Stadt die Fernwärmeversorgung bis Baubeginn bis zum Gestaltungsplangebiet ausdehnt, ist dieses Gebiet an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

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

Art. 18 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft².

¹ AS 42, 107.

² Genehmigt vom Regierungsrat am 13. März 1996; Inkraftsetzung auf den 20. April 1996.



Kanton Zürich
Stadt Zürich

Privater Gestaltungsplan
 Berufsschulanlage mit zwei Dreifachturnhallen auf
 dem Areal "Schütze" in Zürich 5
 mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PNRG

Plan Massstab 1:

Die Grundgesamtheit:
 Stadt Zürich
 Amt für Stadtentwicklung
Am 16.01.11

Kanton Zürich
 KANTONSBÄUMEISTER
Schwyz

Vom Gemeinderat genehmigt am:
 Namens des Gemeinderats:
 Der Präsident:

Vom Regierenden am:
 genehmigt:

Vor dem Regierenden:
 Der Staatssekretär:

LEGENDE

Problemlösung

Teilbereichsgrenzen

Markierungen

Parzellengrenze Kat. Nr. 6516

Festgelegter, vork. Anliegerweg

bestehende Baumreihe

Zu- und Abfahrtsstrasse

Öffentlicher Zugang zum Park

Kanton Zürich

BERUFSSCHULE MIT ZWEI DREIFACHTURNHÄLLEN UND
 QUARTIERPARK "SCHÜTZE" ZÜRICH

GESTALTUNGSPLAN

SITUATION, SCHNITT

MASS 1:1000

DATE 11.09.10

Projektleitung:

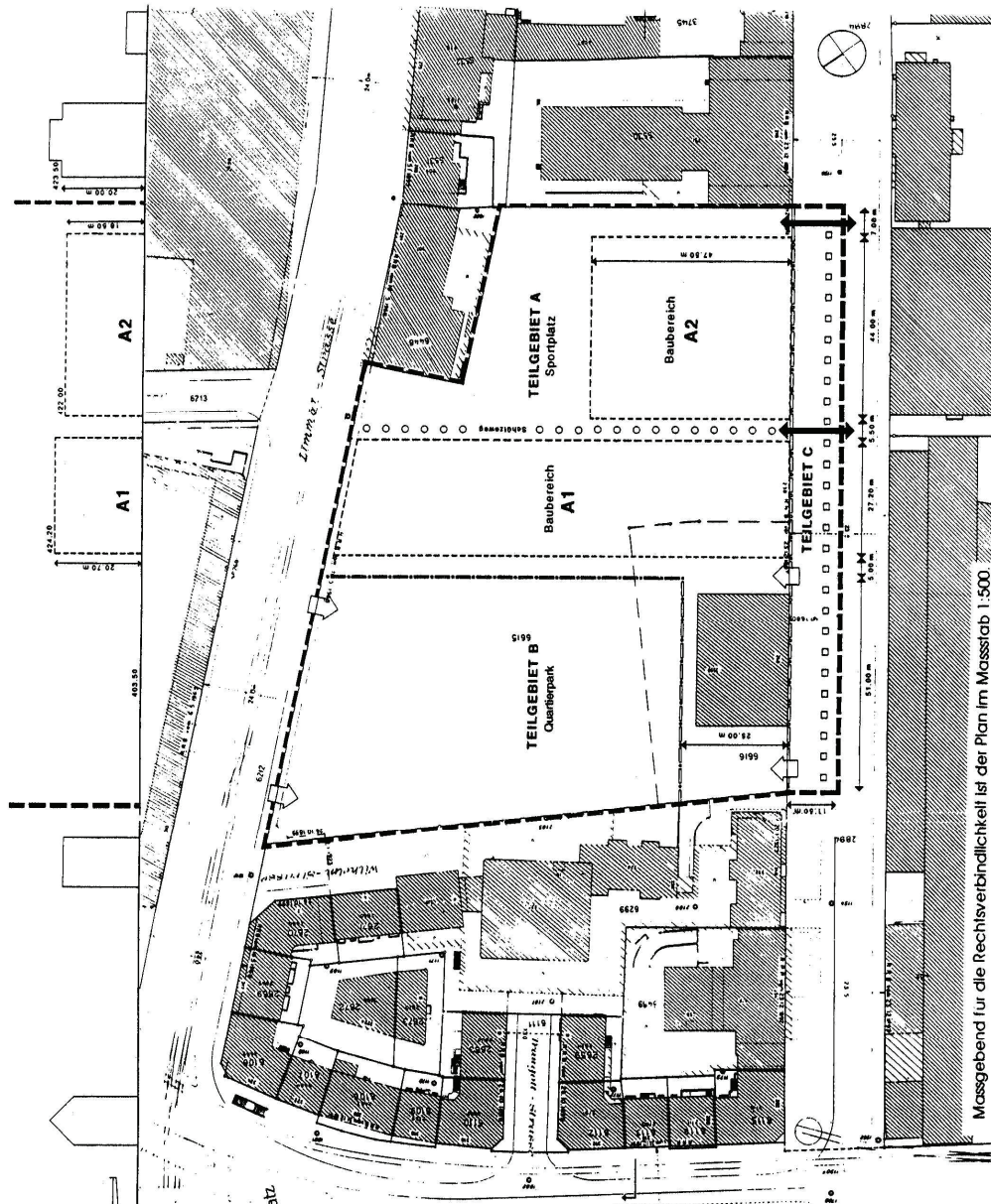
Bruno Cavallotti, Brunetti

Architekten ETN

Linienstrasse 285

8005 ZÜRICH

Tel. 011/771 66 34 Fax 011/771 18 75



Massgebend für die Rechtsverbindlichkeit ist der Plan im Massstab 1:500.

