



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Steinfels-Areal

Gemeinderatsbeschluss vom 28. September 1988
mit Änderung vom 20. November 1996¹

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich, Bestandteile

¹Der Gestaltungsplan (§ 83f. PBG) gilt für das im Plan bezeichnete Gebiet (Grundstück Kat.-Nr. 4881).

²Er setzt sich zusammen aus dem Plan 1 : 500 sowie den nachstehenden Vorschriften.

Art. 2 Übergeordnetes Recht

¹Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Plangebiet das PBG.

²Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gilt im Plangebiet die dannzumalige Bau- und Zonenordnung mit Einschluss des vorgeschriebenen Wohnflächenanteils.

Art. 3 Einteilung in Baubereiche

Das Gestaltungsplangebiet ist in folgende Baubereiche eingeteilt:

- Perimeter 1 (P 1):
 - 1.1: Bestehendes Fabrikgebäude; kann umgenutzt werden
 - 1.2: Bestehendes Fabrikgebäude; kann umgenutzt und in der 2. Etappe aufgestockt werden
 - 1.3: Bestehendes Fabrikgebäude; kann umgenutzt werden
- Perimeter 2 (P 2):
 - 2.1: Neubau
- Perimeter 3 (P 3):
 - 3.1: Neubau
 - 3.2: Neubau
 - 3.3: Neubau
 - 3.4: Aufstockung der bestehenden Fabrikgebäude

Art. 4 Zulässige Nutzungen, Flächenbilanz

¹Im Gestaltungsplangebiet ist ein Wohnanteil von 40% einzuhalten, welcher sich aus Wohnen, Wohnateliere und Beherbergung zusammensetzt.

²Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt insgesamt 68 500 m², bei einem Wohnanteil von 27 400 m² (inklusive Wohnateliere und Beherbergung). Von der Mindestwohnfläche von 27 400 m² sind mindestens 13 000 m² für Wohnzwecke zu verwenden. Von diesen 13 000 m² sind mindestens 5 000 m² mit Wohnungen von mindestens 80 m² abzugelten.

³Die Nutzungsverteilung erfolgt gemäss Plan; für die Baubereiche gelten folgende maximale BGF:

	m ²
1.1 / 1.2 / 1.3	19 400
2.1	18 000
3.1	5 500 ²
3.2	8 200 ³
3.3	16 000 ⁴
3.4	1 400 ⁵

B. Baubereiche

I. Baubereiche 1.1, 1.2, 1.3

Art. 5 Bauweise

Im Falle eines Neubaus gelten die Vorschriften der dannzumaligen Bau- und Zonenordnung, wobei die Bauten gut zu gestalten sind und insbesondere zusammen mit den übrigen Bauten im Gestaltungsplan-Bereich eine gute Gesamtwirkung erzielen müssen.

Art. 6 Grundmasse

	1.1	1.2	1.3
Bruttogeschossfläche BGF		Total 19 400 m ²	
davon für: Aufstockung, Umnutzung für Wohnen	–	3 000 m ² (Neu)	3000 m ² (Umnutzung)
Wohnanteil		Total 31%	

	1.1	1.2	1.3
Vollgeschosse	best.	best. plus 2	best.
Dachgeschosse	–	–	–
Gebäudehöhe	best.	best. plus 6m	best.
Gebäudebreite	best.	best.	best.

II. Baubereiche 2.1, 3.3

Art. 7 Bauweise

¹Der Bautyp («Basilika») ist durch den Querschnitt auf dem Plan im Grundsatz festgelegt. Er besteht aus einem dreischichtigen Gebäude, dessen mittlere Schicht (minimale Breite 8 m) insbesondere die angemessene Belichtung der innenliegenden Arbeitsräume zu garantieren hat; dementsprechend darf diese Schicht höchstens zu einem Drittel genutzt werden. Zudem ist spätestens das 1. Obergeschoss als Hallenboden auszubilden. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss können demgegenüber auch nutzungsfrei sein. Zwischen Gebäudekörper und Dachgeschossen ist eine seitliche lichtdurchlässige Konstruktion zur angemessenen Belichtung und Lichtführung des Gebäudeinnern vorzusehen.

²Die mittlere Schicht ist an den Kopfenden, insbesondere im Bereich der Dachgeschosse ablesbar zu gestalten.

³Die südöstlichen Kopfenden sind auf Platzniveau in angemessener Höhe weitgehend freizuhalten.

Art. 8 Grundmasse

	2.1	3.3
BGF	18 000 m ² ⁶	16 000 m ² ⁷
Wohnanteil	15% ⁸	70% ⁹
Vollgeschosse	5	6
Dachgeschosse	2	2
Max. Gebäudehöhe der Aussenschicht	18 m	20 m
Max. First- und Gesamthöhe	27 m	29 m
Gebäudebreite	30 m	30 m

III. Baubereiche 3.1, 3.2, 3.4

Art. 9 Grundmasse

	3.1	3.2	3.4
BGF	5 500 m ² ¹⁰	8 200 m ² ¹¹	1 400 m ² ¹²
Wohnanteil	80%	55% ¹³	0%
Vollgeschosse	5	5	—
Dachgeschosse	—	—	2, analog 3.3
Gebäudehöhe	18 m	17 m	6 m
Gebäudebreite	18 m	15 m	12 m

Art. 10 Bauweise

¹Im Baubereich 3.1 ist das Erdgeschoss weitgehend freizuhalten bzw. transparent zu gestalten. In den Verbindungszonen zu den Baubereichen 2.1 und 3.3 sind Verbindungselemente wie Passerellen gestattet.

²Im Baubereich 3.2 sind zwischen den Wohnbauten untergeordnete Verbindungselemente gestattet, wobei die räumliche Transparenz gewährleistet werden muss.

³Als Stützpunkte für die Nutzung der Dachfläche sind im Dachgeschoss kleinere Räume bei den Treppenaufgängen zulässig.

C. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 11 Gestaltung

Die Bauten und Anlagen sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen gut zu gestalten, wobei die typologischen und baulichen Eigenheiten des Quartiers zu beachten sind.

Art. 12 Baulinie, Gestaltungsbaulinie

¹Massgebend für den Gebäudemantel sind die im Plan eingetragenen Bau-/Mantellinien.

²Bei der Gestaltungsbaulinie gemäss Plan besteht eine Anbaupflicht, um die Strassenraumbildung zu gewährleisten; kleinere Rücksprünge, die die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen, sind zulässig.

Art. 13 Abstände

Die minimalen Abstände bestimmen die nötige Entfernung zwischen den Fassaden und definieren die Aussenräume. Sie sind im Quer und Längsschnitt im Plan festgelegt.

Art. 14 Tiefste Baukote Tmax

Die tiefste Baukote Tmax (Aushubkote und Unterkante Bodenplatte) ist identisch mit dem mittleren Grundwasserstand und liegt bei der Kote 398,80 m. Für das konkrete Baugesuch ist ein geologisches Gutachten zu erstellen.

Art. 15 Behinderte

Die Bauten und Anlagen, insbesondere diejenigen, bei denen nach ihrer Zweckbestimmung ein Bedarf besteht, sind gehbehindertengerecht zu konzipieren.

D. Erschliessung

Art. 16 Fussgänger, Anlieferung

Im Plan sind die Fussgänger und Anlieferungsbereiche im Sinne von Hauptachsen bezeichnet.

Art. 17 Erschliessungsbereich

Der Fahrverkehr (ausser Anlieferung) ist auf den Erschliessungsbereich und die entsprechende Fahrtrichtung gemäss Plan beschränkt. Hierzu ist mit dem Baugesuch ein Wohnstrassen-Projekt einzureichen.

Art. 18 Abstellplätze

¹Die Parkierung wird unter Vorbehalt von Abs. 2 und Abs. 3 nach der im Zeitpunkt des jeweiligen Entscheides für die Stadt Zürich massgebenden Parkplatzverordnung geregelt.¹⁴

²Die Anzahl der zulässigen Abstellplätze bestimmt sich nach der städtischen Parkplatzverordnung in der Fassung vom 20. Dezember 1989 (PPV 1989) mit der folgenden Änderung: Für Besucher, Kunden und Beschäftigte dürfen über die Pflichtabstellplätze hinaus keine weiteren Abstellplätze erstellt werden.¹⁵

³Die Abstellplatzzahl bestimmt sich nach einer revidierten künftigen Parkplatzverordnung, soweit die danach ermittelte Anzahl der insgesamt zulässigen Abstellplätze geringer ist, als die nach Abs. 2 berechnete Zahl.¹⁶

⁴Es sind genügend Abstellflächen für Velos und Mofas vorzusehen.

E. Aussenraum

Art. 19 Unterkellerung

Unterkellerungen sind auf die Gebäudegrundflächen zu beschränken. In den Aussenräumen Allee und Platz gemäss Plan kann die Hälfte der Bodenfläche unterkellert werden, sofern dies das Bepflanzungskonzept nicht beeinträchtigt.

Art. 20 Baumschutz, Bepflanzung

¹Die im Plan bezeichneten Bäume sind zu erhalten; der Einzelbaum in P 3 nur, sofern der Aufwand verhältnismässig ist.

²Die Flachdächer sind in der Regel benutzbar zu gestalten und, soweit sinnvoll, zu begrünen.

F. Siedlungsökologie

Art. 21 Immissionen

Betriebe mit störenden Lärm- und Luftimmissionen sind nicht zugelassen.

Art. 22 Energie, Abfall, Wasser

¹Für die Energieerzeugung sind kombinierte Anlagen mit Blockheizkraftwerken und Elektrowärmepumpen vorzusehen.

²Es sind Voraussetzungen für eine umweltschonende Abfall- und Wasserbewirtschaftung zu schaffen. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu garantieren.

G. Schlussbestimmungen

Art. 23 Realisierung

Grundeigentümer und Baurechtnehmer sorgen durch privatrechtliche Vereinbarungen für die Ausführung des Gestaltungs-

plans. Diese umfassen insbesondere Überbau- und Anbaurechte sowie die Erstellung und Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen (Erschliessung, Fussgänger usw.) und die anteilmässige Zuweisung der Parkplätze.

Art. 24 Inkrafttreten

Unmittelbar nach Genehmigung durch den Regierungsrat¹⁷ setzt der Stadtrat den Gestaltungsplan in Kraft.¹⁸

¹ AS 42, 359. Genehmigt vom Regierungsrat am 19. November 1997 mit Ausnahme von Art. 18 Abs. 3; Inkraftsetzung auf den 13. Dezember 1997 (StRB vom 10. Dezember 1997).

² Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

³ Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

⁴ Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

⁵ Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

⁶ Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

⁷ Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

⁸ Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

⁹ Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

¹⁰ Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

¹¹ Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

¹² Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

¹³ Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

¹⁴ Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

¹⁵ Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

¹⁶ Fassung gemäss GRB vom 20. November 1996.

¹⁷ 15. November 1989.

¹⁸ 30. Dezember 1989 (StRB vom 19. Dezember 1989).

Privater Gestaltungsplan Steinfels-Areal

Plan

Gemeinderatsbeschluss vom 28. September 1988
mit Änderung vom 20. November 1996

Legend

CELL TRANSFORMATION 1239

© 2009

SOL. 1000 / PRACTICE 1000

Gregory, N. 1977. *Phylogenetic Analysis of the Plant Kingdom*. New York: Academic Press.

Comments should be sent to the Editor, *Journal of Management Education*, 1015 Locust St., Suite 100, Philadelphia, PA 19107.

Future work

doi:10.1017/S002229241000050

Environ. Health Perspect. 109:

For more information

© 2000 Blackwell Science Ltd

Figure 10.10.1

Figure 1. (continued)

100

pend für die R

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