



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Viaduktbögen»

Gemeinderatsbeschluss vom 8. März 2006

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Dieser Gestaltungsplan bezweckt die quartierverträgliche Neunutzung sowie die Sicherstellung eines städtebaulich, architektonisch und denkmalpflegerisch hoch stehenden Umbaus der bestehenden schutzwürdigen Viadukte.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

¹Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Situationsplan 1:500.

²Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter. Er umfasst die Parzelle Kat.-Nr. AU5381 (Grundstücksfläche ca. 5722 m²) und einen Teil der Parzelle Kat.-Nr. AU6760 (Fläche ca. 3598 m²).

Art. 3 Geltendes Recht

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

²Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters die Bestimmungen der jeweiligen kommunalen Bau- und Zonenordnung suspendiert.

B. Planungs- und Baubestimmungen

Art. 4 Lärmschutzbestimmungen

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss heute gültiger Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Art. 5 Nutzweise

In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereichen sind Büros, Handels-, Dienstleistungs-, Restaurations- sowie gewerbliche und kulturelle Betriebe maximal mässig störender Art zulässig.

Art. 6 Oberirdischer Gebäudemantel

¹Der oberirdische Gebäudemantel ergibt sich aus den im Situationsplan 1:500 eingezeichneten, durch Mantellinien begrenzten Baubereichen und den maximalen Höhenkoten sowie den Ebenen der bestehenden Aussenfassaden der Viaduktbögen.

²Auf die Mantellinien darf gebaut werden.

³Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone, Vordächer, Reklameanlagen und dergleichen, welche über den oberirdischen Gebäudemantel hinausragen, sind nicht zulässig.

Art. 7 Abweichungen vom Gebäudemantel

¹Folgende Gebäudeteile dürfen über den oberirdischen Gebäudemantel hinausragen:

- a) Technische Aufbauten auf dem Dach, wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter und dergleichen.
- b) Ausstiege zum Lettenviadukt im Umfang von maximal 10% der Grundfläche des entsprechenden Baubereichs bis auf eine Höhe vom maximal 1,10 m über der entsprechenden oberen Begrenzung des Gebäudemantels.
- c) Erschliessungsanlagen, wie z. B. Liftaufbauten, in den Baubereichen B E, B17 und B33 für die öffentlichen Aufgänge zum Lettenviaduktweg. Dabei gelten die Beschränkungen gemäss lit. b nicht.
- d) Technische Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Weiterführung des Lettenviaduktwegs.

²Es sind maximal 12 Verbindungen zwischen den Baubereichen zulässig. Solche Durchbrüche sind nur im Lettenviadukt gestattet und dürfen einzeln im Licht eine Fläche von maximal 90 cm Breite und 200 cm Höhe aufweisen. Pro Viaduktpfeiler ist maximal ein Durchbruch zulässig.

³Besondere Gebäude dürfen ausserhalb der bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Ihre Grundfläche darf zusammengezählt maximal 100 m² betragen.

Art. 8 Geschosszahl

¹Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

²Dachgeschosse sind nicht zulässig.

³Es ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Art. 9 Ausnützung

¹Es ist eine anrechenbare Gesamtnutzfläche in Vollgeschossen von maximal 6900 m² zulässig.

²An die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume und inneren Trennwände. Die Fläche von Verbindungen zwischen den Baubereichen gemäss Art. 7 Abs. 2 wird ebenfalls angerechnet.

Art. 10 Gestaltung

¹Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

²Die Innenwände der Bögen sind in ihrem ursprünglichen Zustand zu belassen und müssen sichtbar bleiben. Dies gilt nicht für die Bögen B A, B F, B1, B7, B8, B17, B18 und B33, wo jeweils eine Innenwand für die Wärmedämmung abgedeckt werden darf.

Art. 11 Etappierung

Eine etappierte Realisierung der Einbauten ist zulässig.

Art. 12 Zwischennutzung

Die Zwischennutzung offener Viaduktbögen ist im beschränkten Masse erlaubt. Für Zwischennutzungen ist ein ordentliches Bewilligungsverfahren durchzuführen.

C. Erschliessungsbestimmungen

Art. 13 Erschliessung für Motorfahrzeuge

¹Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen. Weitere untergeordnete Zufahrten (z. B. Notzufahrten) sind gestattet.

²Die Anlieferung erfolgt in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen.

Art. 14 Parkierung

¹Die erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze bestimmt sich aufgrund der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) der Stadt Zürich vom 11. Dezember 1996. Das Maximum beträgt dabei höchstens 55% des Normalbedarfs.

²Die Fahrzeugabstellplätze sind in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen anzuordnen. Sowohl die Abstellplätze für Beschäftigte als auch für Besucher/innen und Kundschaft dürfen oberirdisch angelegt werden.

³In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen sind Zweiradabstellplätze in angemessener Anzahl vorzusehen.

⁴Für die Zweiradabstellplätze zwischen den Baubereichen B7 und B8 sind keine Überdachungen zulässig.

Art. 15 Öffentliche Aufgänge Lettenviaduktweg

In den im Situationsplan 1:500 speziell bezeichneten Baubereichen ist ausreichend Platz für die öffentlichen Auf-/Abgänge zum Lettenviaduktweg sicherzustellen. Die öffentliche Zugänglichkeit der Auf- und Abgänge ist jederzeit zu gewährleisten.

Art. 16 Sanitäre Anlagen

¹Für unbeheizte und gewerblich oder als Lager genutzte Einbauten ist es zulässig, die WCs pro Abschnitt (Bogen B A bis B F, B1 bis B7, B8 bis B17 und B18 bis B34) in einer WC-Anlage zusammenzufassen.

²Betriebe des Gastgewerbes müssen ein Behinderten-WC aufweisen. Für alle anderen Nutzungen ist eine gemeinsame Behinderten-WC-Anlage ausreichend.

³Bis zu einer Belegung von maximal 8 Personen pro Bogen ist eine geschlechterneutrale WC-Zelle ausreichend; auf einen gelüfteten Vorraum kann verzichtet werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind Bögen mit Betrieben des Gastgewerbes.

⁴Die Kanalisationsentlüftung ist mit einer Höhe von mindestens 30 cm ab Dachaustritt zulässig.

Art. 17 Abfallbewirtschaftung

Für die Sammlung der im Perimeter anfallenden Abfälle sind im Rahmen der Baubewilligung geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren.

Art. 18 Energie

¹Die Anforderungen gemäss Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, 2002 sind einzuhalten.

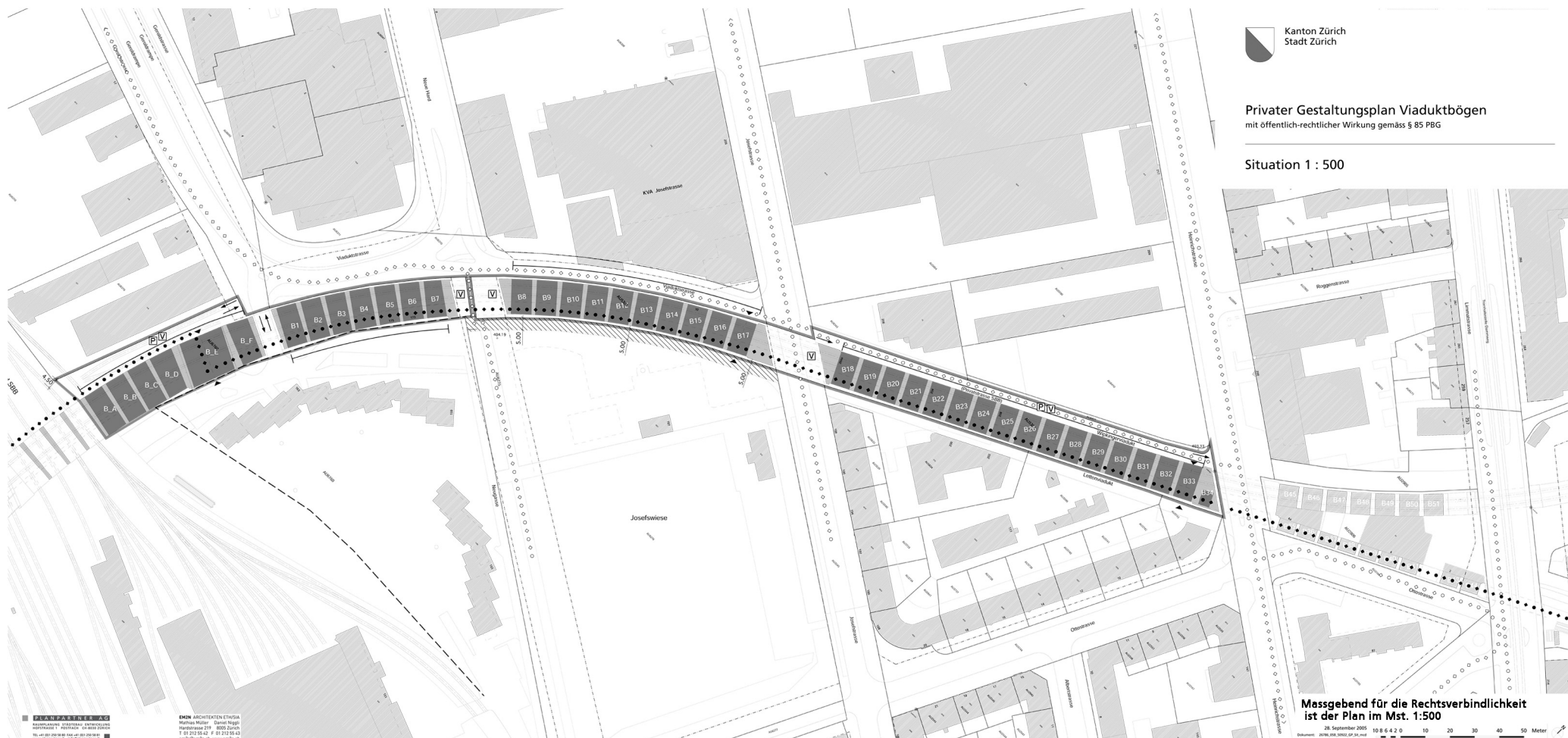
²Bei einer Wärmeerzeugung durch dezentrale Gasthermen mit raumluft-unabhängigem Luft/Abgassystem (LAS) sind Kamine mit einer Höhe von mindestens 40 cm über Dachaustritt zulässig.

D. Schlussbestimmungen

Art. 19 In-Kraft-Treten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.¹

¹ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 19. Juli 2006; Inkraftsetzung auf den 2. September 2006.



Festlegungen

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich B_A bis B_F und B1 bis B34
- oberirdische Parkierung (Lage schematisch)
- Durchfahrt motorisierter Verkehr
- Abstellplätze für Zweiräder (Lage schematisch)
- Bereich für Anlieferung (Lage schematisch)
- Auf- und Abgang Lettenviaduktweg (Lage schematisch)

Festlegung: Obere Begrenzung Gebäudemantel (OK, Abschlussstein Lettenviadukt)

Bogennummer	max. Höhenkote m.ü.M	Bogennummer	max. Höhenkote m.ü.M
B_A	411.93	B15	411.45
B_B	411.92	B16	411.46
B_C	411.91	B17	411.46
B_D	411.90	B18	411.39
B_E	411.85	B19	411.36
B_F	411.82	B20	411.34
B1	411.76	B21	411.31
B2	411.73	B22	411.28
B3	411.70	B23	411.25
B4	411.68	B24	411.23
B5	411.66	B25	411.20
B6	411.64	B26	411.17
B7	411.62	B27	411.13
B8	411.56	B28	411.10
B9	411.54	B29	411.06
B10	411.53	B30	411.02
B11	411.51	B31	410.97
B12	411.49	B32	410.93
B13	411.48	B33	410.88
B14	411.46	B34	Bogen-Scheitelpunkt

Information

- Bestehende Bauten
- Bestehende Bogenpfeiler
- Rechtskräftige, verbleibende Baulinie
- Bestehende Baurechtsgrenze
- Fuss- und Veloverbindung (Lage schematisch)
- Veloverbindung (Lage schematisch)
- Geplanter Lettenviaduktweg (Lage schematisch)
- Anpassungsbereich Josefswiese
- 441.87 Höhenkoten

Information: Schemaschnitt Gebäudemantel

