

## **Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat**

---

### **Privater Gestaltungsplan Manegg mit Umweltverträglichkeitsprüfung und Allgemeinverbindlichkeitsklärung, Zürich Wollishofen**

#### **1. Ausgangslage**

##### **Manegg – eine bedeutende Entwicklungsreserve der Stadt Zürich**

Das ehemalige Industriegebiet Manegg befindet sich bereits seit längerer Zeit im Umbruch. Die heute nur noch in Teilen vorhandene industrielle Produktion wird durch neue Nutzungen abgelöst. Die stillgelegten Fabrikareale, allen voran das Areal der Sihlpapier, sollen sich in ein neues lebendiges Quartier verwandeln. Das rund 20 ha grosse Gebiet liegt inselartig eingebettet zwischen der Autobahn A3 und der Sihl im Süden von Zürich. Die Erschliessung der Manegg ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr (SZU) als auch mit dem Privatverkehr gut und wird sich nach Eröffnung der Westumfahrung mit dem Uetlibergtunnel noch weiter verbessern. Innerhalb des Wirtschaftsraums Zürich ist die Manegg ein attraktiver Standort, welcher sich für hochwertige Dienstleistungsnutzungen und – dank dem angrenzenden Erholungs- und Landschaftsraum der Sihl – unter bestimmten Voraussetzungen auch für Wohnnutzungen eignet. Das Gebiet Manegg verfügt gemäss aktuellen Entwicklungsabsichten über ein geschätztes Potenzial von etwa 1200 bis 1700 Einwohnerinnen und Einwohner und etwa 5000 Arbeitsplätze und stellt somit eine bedeutende Entwicklungsreserve für die Stadt Zürich dar.

##### **Kooperative Entwicklungsplanung**

Die Manegg war ursprünglich der Industriezone zugeteilt, bis die Baudirektion des Kantons Zürich das Gebiet 1995 in die IHD (Industrie-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen) umzonte. In der IHD-Zone ist die Ausnützung mit 250 Prozent sehr hoch und das Nutzungsspektrum eingeschränkt, weil Wohnen unzulässig ist. Aufgrund dieser Tatsachen und wegen der fehlenden Vorstellungen über die anzustrebenden Nutzungs- und Bebauungsstrukturen setzte die Baudirektion auf Antrag der Stadt Zürich im Jahr 2000 eine Planungszone fest. Die Stadt Zürich startete darauf gemeinsam mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der Manegg eine kooperative Planung. Unter Mitwirkung von drei Planungsteams wurden die Grundsätze für die Gebietsentwicklung festgelegt und anschliessend die Themen Quartierimage und Nutzung, Städtebau und Freiraum sowie Verkehr vertieft weiter entwickelt.

##### **Bau- und planungsrechtliche Situation**

Aufgrund der Erkenntnisse aus der kooperativen Planung wurde das Gebiet Manegg im Jahr 2006 der 5-geschossigen Zentrumszone (Z5) mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Diese Zone ermöglicht ein vielseitiges Nutzungsspektrum und berücksichtigt mit der gegenüber der Zone IHD etwas tieferen Ausnützung die beschränkte Kapazität des übergeordneten Strassennetzes. Wegen der eher isolierten Lage,

den teilweise hohen Lärmbelastungen und der heute noch fehlenden Infrastruktur wurde mit der Zonierung kein Mindest-Wohnanteil festgesetzt. Die Freiflächenziffer beträgt 20 Prozent. Zur Sicherstellung einer städtebaulich und architektonisch besonders gut gestalteten Bebauung, einer zweckmässigen Erschliessung sowie insgesamt einer nachhaltigen Umstrukturierung des ehemaligen Industriegebietes wurde für das Gebiet Manegg eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Aufgrund von konkreten Entwicklungsabsichten haben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer den privaten Gestaltungsplan Manegg aufgestellt, welcher Gegenstand der vorliegenden Weisung ist.

## **2. Verfahren**

### **2-stufiges Gestaltungsplan-Verfahren**

Die unterschiedliche zeitliche Verfügbarkeit der einzelnen Liegenschaften und die verschiedenen Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im grossen Planungsgebiet Manegg führten zu einem 2-stufigen Gestaltungsplanverfahren. Der vorliegende Gestaltungsplan bildet die erste Stufe und umfasst das ganze Gebiet Manegg. Er regelt für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich die wichtigsten bau- und planungsrechtlichen Eckwerte wie Ausnützung, Nutzungsarten, Gebäudehöhen, Freiflächen, Fahrtenzahl und Parkierung sowie Energie und Umwelt.

Auf der zweiten Stufe – nämlich zum Zeitpunkt einer konkreten Bauabsicht auf einem oder mehreren Teilgebieten – folgen die sogenannten «ergänzenden Gestaltungspläne». Diese müssen sich an den Rahmen der Bestimmungen des übergeordneten Gestaltungsplans halten und bedürfen nur der Zustimmung durch den Stadtrat. Die ergänzenden Gestaltungspläne sollen insbesondere Festlegungen zu Lage und Ausmass der Gebäude beinhalten und treffen somit konkrete städtebauliche Aussagen. Für die kleinen und teilweise bereits überbauten Grundstücke ist aufgrund des beschränkten Bebauungsspielraums nicht zwingend ein ergänzender Gestaltungsplan notwendig. Hingegen müssen für Hochhäuser, Wohnnutzungen sowie für das grosse Areal der ehemaligen «Sihlpapier» zwingend ergänzende Gestaltungspläne erarbeitet werden.

### **Weitere Verfahren in Koordination mit dem Gestaltungsplan Manegg**

Die planerisch notwendigen Instrumente für die Gebietsentwicklung Manegg umfassen nebst dem Gestaltungsplan

- das Strassenbauprojekt Allmendstrasse zur Regelung der Groberschliessung
- die Revision der Baulinien Allmendstrasse entsprechend dem Strassenbauprojekt Allmendstrasse
- den amtlichen Quartierplan für die Regelung der Eigentumsverhältnisse und der Feinerschliessung
- die Unterschutzstellung des Spinnereigebäudes auf dem Sihlpapier-Areal (StRB Nr. 1012/2007)
- die Entlassung der Naturschutzobjekte aus dem Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte (StRB Nr. 837/2008) sowie

- die Verlegung der Gashochdruckleitung zur Gewährleistung der Sicherheitserfordernisse.

Die vorgehend aufgezählten Planungsverfahren werden inhaltlich wie verfahrensmässig miteinander koordiniert.

#### **Gestaltungsplan mit Allgemeinverbindlichkeitserklärung**

Gemäss § 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) kann ein privater Gestaltungsplan für allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihm die Eigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören und wenn keine schutzwürdigen Interessen der anderen Grundeigentümer verletzt werden. Vorliegend fehlt die Zustimmung von drei Grundeigentümern. Es handelt sich einerseits um die SZU und andererseits um zwei Grundeigentümer mit relativ kleinen Grundstücken (Teilgebiete F und G). Die übrigen Grundeigentümer, die dem privaten Gestaltungsplan zugestimmt haben, verfügen über 92 Prozent der Gestaltungsplanfläche.

Der vorliegende Gestaltungsplan orientiert sich stark an der Zentrumzone Z5, welcher die Manegg zugeteilt ist. Eine bauliche Entwicklung ist wegen der Gestaltungsplanpflicht nur auf Basis des vorliegenden Gestaltungsplans möglich. Die von den nicht zustimmenden Grundeigentümern vorgebrachten Einwendungen während der Erarbeitungsphase des Gestaltungsplans wurden berücksichtigt. Es sind keine weiteren konkreten Einwände von den nicht zustimmenden Grundeigentümern gegen den vorliegenden Gestaltungsplan bekannt. Der Gestaltungsplan Manegg soll als allgemeinverbindlich erklärt werden. Es werden keine schutzwürdigen Interessen der nicht zustimmenden Grundeigentümer verletzt und die Zustimmung der Eigentümer von weit mehr als zwei Dritteln der einbezogenen Flächen liegt vor.

### **3. Wichtigste Festlegungen im Gestaltungsplan**

#### **Präambel**

In der Präambel der Gestaltungsplan-Vorschriften wird explizit auf das Leitbild Freiraum sowie generell auf die Ergebnisse des kooperativen Planungsverfahrens Manegg hingewiesen, weil diese die Grundlage für den Gestaltungsplan bilden und somit richtungsweisend sind für die nachfolgenden Planungsschritte.

#### **Denkmalschutz (Art. 4)**

Das Spinnereigebäude als Zeuge der industriellen Vergangenheit wurde mit StRB Nr. 1012/2007 unter Schutz gestellt. Renovationen und Umbauten am geschützten Gebäude richten sich nach dem im Stadtratsbeschluss festgelegten Schutzzumfang.

#### **Gleisanschluss (Art. 5)**

Der Regionale Richtplan enthält einen Eintrag zum Gleisanschluss an die Bahnlinie der SZU. Im Sinne einer langfristigen Raumsicherung muss auf der Ostseite des SZU-Trassees ein Korridor für einen Gleisanschluss freigehalten werden.

#### **Ergänzende Gestaltungspläne (Art. 7)**

In den Teilgebieten A/B/C, für Hochhäuser sowie für Wohnnutzungen muss ein ergänzender Gestaltungsplan aufgestellt werden. Dieser enthält insbesondere städtebauliche Festlegungen. Weiter stellt der ergänzende Gestaltungsplan sicher, dass im Falle einer Wohnnutzung die an diese sensible Nutzung gestellten Anforderungen betreffend Mindestwohnanteil, Freiraumqualität, Lärmschutz und Infrastruktur erfüllt sind.

**Ausnützung (Art. 8)**

Für jedes Teilgebiet wird eine maximale Gesamtnutzfläche (GNF) in Quadratmetern festgelegt. Insgesamt beträgt die GNF für das ganze Gebiet Manegg 315 000 m<sup>2</sup>. Diese Ausnützung entspricht in etwa der Ausnützung in einer Zentrumszone Z5 mit Arealüberbauungsbonus.

**Nutzweisen (Art. 10)**

Es sind Wohnnutzungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe gestattet. Werden im Rahmen von ergänzenden Gestaltungsplänen Wohnnutzungen realisiert, so beträgt der Wohnanteil für die Teilgebiete B, E, H, I und K jeweils mindestens 30 Prozent.

Wenn in einem Teilgebiet die Kommerznutzung einen Anteil von 10 Prozent der maximal zulässigen Gesamtnutzfläche übersteigt, muss ein Fahrtenmodell i. S.v. Art. 23 etabliert werden.

Bei Bedarf sind in angemessenem Umfang Räume und Freiflächen für ein Kleinschulhaus vorzusehen.

**Gesamthöhe, Dachaufbauten (Art. 11)**

Im gesamten Geltungsbereich gilt eine maximale Gesamthöhe von 25 m, welche nur durch untergeordnete Aufbauten überschritten werden darf.

**Hochhäuser (Art. 12)**

In den Teilgebieten B, C und D sind Hochhäuser gestattet, wenn sie ortsbaulich einen Gewinn bringen und architektonisch und städtebaulich besonders sorgfältig gestaltet sind (§ 284 PBG). Für die Realisierung von Hochhäusern ist ein ergänzender Gestaltungsplan erforderlich.

**Abstände (Art. 14)**

Es gilt ein minimaler Grenzabstand von 3,5 m. Gegenüber den Quartierstrassen gilt ebenfalls ein Abstand von 3,5 m. Von diesem kann in städtebaulich begründeten Einzelfällen im Rahmen des ergänzenden Gestaltungsplans abgewichen werden.

**Freiflächenziffer (Art. 15)**

Für den schmalen Landstreifen zwischen Allmendstrasse und SZU-Bahnlinie gilt, dass mindestens ein Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche als Frei- bzw. Grünraum ausgebildet werden muss. In allen übrigen Teilgebieten gilt eine Freiflächenziffer von 20 Prozent bzw. 30 Prozent, wenn der Wohnanteil 30 Prozent oder mehr beträgt.

**Freiraumgestaltung (Art. 16)**

Entsprechend dem Leitbild Freiraum sind die geforderten Freiflächen auf der Westseite des Gebietes möglichst entlang des Sihlufers sowie entlang der beiden Freiraumachsen anzuordnen. Auf der Ostseite des Gebietes müssen zwei öffentlich zugängliche Plätze («Spinnereiplatz» mindestens 3500 m<sup>2</sup>, «Wasserturmplatz» mindestens 750 m<sup>2</sup>) realisiert werden.

**Hochwasserschutz (Art. 17)**

In den Teilgebieten entlang der Sihl hat der Schutz vor dem Hochwasser mit einer entsprechenden Terraingestaltung zu erfolgen. Dabei sind die gemäss Gefahrenkarte der Stadt Zürich enthaltenen bzw. im Plan eingetragenen Höhenkoten massgebend.

**Gestaltung (Art. 18)**

Für Bauten, Anlagen, Umschwung und Plätze wird eine besonders gute Gestaltung gefordert.

**Erschliessung (Art. 20 und 21)**

Die Verkehrserschliessung erfolgt gemäss den Regelungen im Quartierplan. Das Gebiet Manegg ist für den Langsamverkehr durchlässig zu gestalten.

**Parkierung (Art. 22) und Fahrtenmodell (Art. 23)**

Der Gestaltungsplan Manegg ist das Ergebnis eines langen Planungsprozesses, in dessen Verlauf insbesondere auch geklärt wurde, welches Verkehrsaufkommen für die Umwelt und das Strassennetz toleriert werden kann. Aufgrund der Leistungsfähigkeit der Knoten sowie den Umweltauswirkungen des Verkehrs wurde für das Gestaltungsplangebiet ein maximales Verkehrsaufkommen von 10 000 Fahrten pro Tag festgelegt. Die Bestimmungen des Gestaltungsplans sind darauf ausgerichtet, dass dieses Verkehrsaufkommen nicht überschritten wird. Die Parkplatz- und Fahrtenzahlen bewegen sich innerhalb des Spielraums der städtischen Parkplatzverordnung und des Leitfadens Fahrtenmodell.

Für jedes Teilgebiet kann ein Fahrtenmodell etabliert werden. Übersteigt der Anteil der Kommerznutzung 10 Prozent der insgesamt zulässigen Gesamtnutzfläche eines Teilgebiets, muss zwingend ein Fahrtenmodell eingerichtet werden. Unter Art. 23 werden die Berechnungsweise sowie die maximal zulässigen Fahrtenplafonds für jedes Teilgebiet definiert. Ausserdem wird geregelt, wie die Einhaltung der Fahrtenplafonds kontrolliert werden muss und welche Sanktionsmassnahmen bei Nichteinhaltung gelten.

**Umwelt (Art. 24 bis 28)**

Der Gestaltungsplan macht Bestimmungen zum Lärmimmissionschutz, zum ökologischen Ausgleich, dem Umgang mit dem Meteorwasser und zur Abfallbewirtschaftung. Betreffend Energie wird für Neubauten, und soweit technisch, betrieblich und wirtschaftlich zumutbar auch für Umbauten, der Minergiestandard oder eine Unterschreitung der Werte der Wärmedämmvorschriften hinsichtlich Heizwärmebedarf um 20 Prozent gefordert.

**Inkrafttreten (Art. 30)**

Der Gestaltungsplan soll als allgemeinverbindlich erklärt werden, weil drei Grundeigentümer dem Gestaltungsplan nicht zugestimmt haben. Alle anderen Grundeigentümer, denen mehr als zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, haben zugestimmt und es werden keine schutzwürdigen Interessen der anderen Grundeigentümer verletzt (§ 86 PBG). Der Gestaltungsplan mit Allgemeinverbindlichkeitserklärung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Kantonalen Genehmigung in Kraft.

**4. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Weil im Gestaltungsplangebiet Manegg zukünftig mehr als 300 Parkplätze realisiert werden können und ein Potenzial für mehr als 5000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche besteht, werden die Schwellenwerte überschritten, wonach eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) notwendig wird. Das Gestaltungsplanverfahren wurde als das für die Durchführung der UVP massgebliche Verfahren bestimmt. Die umweltrechtliche Prüfung und Beurteilung des Gestaltungsplans

unter Leitung der Umweltschutzfachstelle der Stadt Zürich ergibt, dass bezüglich denjenigen Umweltbereichen, die bereits auf Stufe Gestaltungsplan abschliessend beurteilt werden können, die Umweltschutzgesetzgebung in allen Belangen eingehalten wird. Beim nachfolgenden Baubewilligungsverfahren sind die im Beurteilungsbericht formulierten Anträge zu berücksichtigen.

## **5. Vorprüfung/Mitwirkung**

### **Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion**

Der private Gestaltungsplan Manegg wurde der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung zugestellt. Die im Bericht enthaltenen Hinweise und Anträge wurden entweder in den Gestaltungsplan übernommen oder konnten mit den verantwortlichen Fachbereichen der kantonalen Baudirektion geklärt werden.

### **Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

Vom 9. November bis und mit 18. Januar 2008 wurde der private Gestaltungsplan Manegg gemäss § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) öffentlich aufgelegt. Während dieser 60-tägigen Auflagefrist sind drei Einwendungsschreiben eingegangen. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird in einem separaten Bericht Stellung genommen, über welchen gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden wird. Der Bericht liegt gemeinsam mit dem Gestaltungsplan nach der Festsetzung durch den Gemeinderat zur Einsichtnahme auf.

## **6. Schlussbemerkungen**

Gesamthaft kann festgehalten werden, dass der vorliegende private Gestaltungsplan Manegg in planerischer Hinsicht den Vorgaben der Richtplanung sowie den übergeordneten Stadtentwicklungszielen entspricht. Unter Berücksichtigung der vorhandenen verkehrlichen Kapazitäten und den Umweltvorgaben wird eine verdichtete, nutzungsdurchmischte Bebauung mit ausreichenden Freiflächen ermöglicht. Das in Teilen bereits brachliegende und unternutzte Gebiet Manegg kann somit umstrukturiert und für wirtschaftlich tragfähige und zukunftssträchtige Nutzungen genutzt werden.

Dank dem 2-stufigen Planungsverfahren wird den unterschiedlichen Entwicklungsabsichten der verschiedenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Rechnung getragen. Wichtige und übergeordnete Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklung werden zu Beginn für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich festgelegt. Detaillierte und für das einzelne Areal spezifische Festlegungen erfolgen im Rahmen von ergänzenden Gestaltungsplänen erst zum Zeitpunkt der konkreten Bauabsicht.

### **Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Dem privaten Gestaltungsplan Manegg, Zürich Wollishofen, wird i.S.v. § 86 PBG zugestimmt.**
- 2. Der private Gestaltungsplan Manegg wird i.S.v. § 85 Abs. 2 PBG für allgemeinverbindlich erklärt.**
- 3. Vom Bericht und Antrag der Umweltschutzfachstelle wird als Grundlage für die Umweltverträglichkeitsprüfung Kenntnis genommen.**
- 4. Vom Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen (§ 7 Abs. 3 PBG) wird zustimmend Kenntnis genommen.**

**5. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im «Städtischen Amtsblatt» und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Vorsteherin des Hochbaudepartements übertragen. Die Mitglieder des Gemeinderates können die weiterführenden Unterlagen im Internet einsehen ([www.gemeinderat-zuerich.ch](http://www.gemeinderat-zuerich.ch)).**

Im Namen des Stadtrates

der Stadtpräsident

**Dr. Elmar Ledergerber**

der Stadtschreiber

**Dr. André Kuy**