



# Privater Gestaltungsplan Manegg mit Umweltverträglichkeitsprüfung

Zürich-Wollishofen

## Vorschriften

Grundeigentümer/innen:	Zürich, den .....
Esso Schweiz	.....
Furter-Kunz Erna Lisa	.....
Genossenschaftsdruckerei Zürich AG	.....
Stadt Zürich, Grün Stadt Zürich	.....
Kanton Zürich	.....
Kull G. AG	.....
Oechsle-Locher Ruth	.....
Pensionskasse der Philips AG Zürich	.....
Sihl Manegg Immobilien AG	.....
Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU	.....

Zustimmung des Gemeinderates am: Zürich, den .....

GRB-Nr. ....

Im Namen des Gemeinderates  
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

.....

.....

Von der Baudirektion  
genehmigt am: .....

BDV NR. ....

Für die Baudirektion:  
.....

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr. ....

auf den .....

## **Privater Gestaltungsplan Manegg - Vorschriften**

Aufgrund der Ergebnisse des kooperativen Planungsverfahrens Manegg und dem Leitbild Freiraum (siehe Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 1.12.2008) wird folgender Gestaltungsplan i. S. von § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 festgesetzt.

### **Art. 1 Zweck**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan soll eine städtebaulich gute und wirtschaftlich tragfähige sowie nachhaltige Umstrukturierung, Umnutzung und Entwicklung des Gebietes Manegg ermöglichen.

<sup>2</sup> Insbesondere sollen

- die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete und umweltgerechte Überbauung und
- für eine vielfältige Nutzungsstruktur geschaffen werden;
- Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet werden und
- der motorisierte Individualverkehr innerhalb des Gebiets begrenzt werden (Ziel- und Quellverkehr).

### **Art. 2 Geltungsbereich, Bestandteile**

<sup>1</sup> Für das im Plan bezeichnete Gebiet zwischen Sihl, Autobahn A3 und Butzenstrasse gilt ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:2'000.

### **Art. 3 Geltendes Recht**

<sup>1</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts abweichend regelt, gelten die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung.

<sup>2</sup> Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

### **Art. 4 Denkmalschutz**

<sup>1</sup> Das Spinnereigebäude steht gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 1012 vom 29. August 2007 unter Schutz.

<sup>2</sup> Renovationen und Umbauten am geschützten Gebäude richten sich nach dem im Stadtratsbeschluss festgelegten Schutzzumfang. Sie sind im Einvernehmen mit der Denkmalpflege der Stadt Zürich zu planen und durchzuführen.

### **Art. 5 Gleisanschluss**

Auf der Ostseite des SZU-Trasses ist im Sinne einer langfristigen Raumsicherung ein Korridor für einen Gleisanschluss freizuhalten.

### **Art. 6 Teilgebiete**

Das Gestaltungsplangebiet ist in die Teilgebiete A bis L aufgeteilt.

### **Art. 7 Ergänzende Gestaltungspläne**

<sup>1</sup> In den Teilgebieten A / B / C, für Hochhäuser sowie für Wohnnutzungen ist ein ergänzender Gestaltungsplan notwendig.

<sup>2</sup> Für einzelne Wohnungen, wie Dienstwohnungen, die in einem funktionalen Zusammenhang mit der Nutzung auf dem betreffenden Teilgebiet stehen, sind keine ergänzenden Gestaltungspläne erforderlich.

<sup>3</sup> Die ergänzenden Gestaltungspläne sind im Rahmen der vorliegenden Bestimmungen aufzustellen und haben jeweils eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Gebietsfläche zu erfassen; sie bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Stadtrat.

### **Art. 8 Ausnützung**

<sup>1</sup> Pro Teilgebiet wird eine maximale Gesamtnutzfläche (GNF) festgelegt. Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in sämtlichen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

<sup>2</sup> Es gelten folgende maximale Gesamtnutzflächen:

Teilgebiet	A	B / C	D	E	F	G	H	I	K	L	Summe
GNF in m <sup>2</sup>	11'210	151'601	18'154	25'344	4'925	7'386	10'312	26'547	55'800	3'721	315'000

<sup>3</sup> Für das zu erhaltende Spinnereigebäude gilt zusätzlich eine anrechenbare Gesamtnutzfläche von maximal 7'500 m<sup>2</sup>. Diese darf nur innerhalb des Volumens des Spinnereigebäudes realisiert werden.

### **Art. 9 Übertragung von Ausnützung**

Ausnutzungsübertragungen zwischen Teilgebieten sind zulässig, soweit die maximale Gesamtnutzfläche in keinem Teilgebiet um mehr als 10% erhöht wird.

### **Art. 10 Nutzweisen**

<sup>1</sup> Im gesamten Geltungsbereich sind Wohnnutzungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

<sup>2</sup> Werden im Rahmen von ergänzenden Gestaltungsplänen Wohnnutzungen realisiert, so beträgt der Wohnanteil für die Teilgebiete B, E, H, I und K jeweils mindestens 30%.

<sup>3</sup> Wenn in einem Teilgebiet die Kommerznutzung (Läden, Gastronomie, Freizeit) zusammen einen Anteil von 10% der Gesamtnutzfläche nach Art. 8 übersteigt, muss ein Fahrtenmodell im Sinne von Art. 23 etabliert werden.

<sup>4</sup> Bei Bedarf sind in angemessenem Umfang Räume und Freiflächen für ein Kleinschulhaus vorzusehen. Der Standortentscheid und die Flächensicherung sind im Rahmen von ergänzenden Gestaltungsplänen vorzunehmen.

#### **Art. 11 Gesamthöhe, Dachaufbauten**

<sup>1</sup> Im gesamten Geltungsbereich gilt unter Vorbehalt von Art. 12 eine maximale Gesamthöhe von 25 m.

<sup>2</sup> Die maximale Gesamthöhe darf nur überschritten werden durch Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1.50 m sowie kleinere technische Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Treppen, Anlagen für erneuerbare Energien und Liftüberfahrten im technisch notwendigen Minimum.

<sup>3</sup> Die Gesamthöhe bemisst sich ab gewachsenem Terrain. Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird für die Baufelder E, H, I und K das gewachsene Terrain aus der Interpolation zwischen den im Plan entlang der Freihaltezone eingetragenen Terrainkoten (Hochwasserkote (HQ100) + 1 m Freibord) sowie den Terrainhöhen der Allmendstrasse festgesetzt.

#### **Art. 12 Hochhäuser**

In den Teilgebieten B, C und D sind Hochhäuser unter den Voraussetzungen von § 284 PBG und Art. 7, Abs. 1 bis zu einer Gesamthöhe von 40 m gestattet.

#### **Art. 13 Dachgestaltung**

Flachdächer sind unter Berücksichtigung der Anforderungen einer ökologischen Aufwertung des Gesamtareals und der Retention von Meteorwasser zu begrünen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Als Terrassen genutzte Dachflächen sind hiervon ausgenommen.

#### **Art. 14 Abstände**

<sup>1</sup> Es gilt ein minimaler Grenzabstand von 3.5 m. Es kommen keine Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.

<sup>2</sup> Wo keine Baulinien festgesetzt sind, gilt gegenüber Strassen ein minimaler Abstand von 3.5 m. In städtebaulich begründeten Einzelfällen kann der minimale Strassenabstand gegenüber den Quartierstrassen unterschritten werden; die konkrete Abstandsregelung hat in diesem Fall im ergänzenden Gestaltungsplan zu erfolgen.

<sup>3</sup> Gegenüber Plätzen und Wegen sind keine Abstände zu berücksichtigen.

<sup>4</sup> Gegenüber dem Wald sind die Waldabstandslinien zu berücksichtigen.

<sup>5</sup> Unterirdische Bauten, die nicht dem dauernden Aufenthalt dienen (z.B. Erschliessung, Parkierung), nicht beheizt und nicht mit Oberlichtern natürlich belüftet sind, dürfen unbeachtlich der Waldabstandslinie bis auf 5 m an die Waldgrenze heran erstellt werden. Bis auf 2 m an die Waldgrenze heran ist eine Umgebungsgestaltung beispielsweise mit Wasser möglich. Innerhalb dieses 2 m Abstandes dürfen keine Terrainveränderungen erfolgen.

#### **Art. 15 Freiflächenziffer**

<sup>1</sup> In den Teilgebieten B, C, E, H, I, K und L gilt eine Freiflächenziffer von 20%. Die Freiflächenziffer erhöht sich auf 30%, wenn der Wohnanteil 30% oder mehr beträgt.

<sup>2</sup> In den Teilgebieten A, D, F und G muss mindestens ein Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenflächen als Frei- bzw. Grünraum ausgebildet werden.

<sup>3</sup> Zwischen den Teilgebieten B und C, E und H, H und I, sowie I und K, darf jeweils maximal 1/5 der zu erstellenden Freifläche transferiert werden.

<sup>4</sup> Öffentlich zugängliche und gut erreichbare Freiflächen auf Dachflächen, welche maximal 8 m über gewachsenem Terrain liegen (Oberkante Dachhaut, ohne Erdaufbauten), können der Freiflächenziffer angerechnet werden.

#### **Art. 16 Freiraumgestaltung**

<sup>1</sup> In den Teilgebieten E, H, I und K sind die geforderten Freiflächen möglichst entlang des Sihlufers sowie entlang der beiden Stichstrassen (Freiraumachsen) anzuordnen. Bepflanzung und Oberflächengestaltung orientieren sich an der naturräumlich benachbarten Vegetation des Sihlufers (auentypische Gehölze, Wiesen- und Kiesflächen). Die Freiflächen entlang der Stichstrassen sind jeweils zusammenhängend für eine Strassenseite spätestens mit dem ersten Bauvorhaben an der jeweiligen Strassenseite zu realisieren. Dabei ist eine durchgehend einheitliche Gestaltung (Materialien, Bepflanzung) vorzusehen.

<sup>2</sup> Der öffentlich zugängliche Spinnereiplatz hat eine Mindestfläche von 3'500 m<sup>2</sup> aufzuweisen und ist spätestens zusammen mit dem ersten direkt an den Platz anstossenden Bauvorhaben (Teilgebiet B) zu erstellen.

<sup>3</sup> Der öffentlich zugängliche Wasserturmplatz hat inklusiv dem Flächenbedarf für eine Bahnüber- bzw. -unterführung eine Mindestfläche von 750 m<sup>2</sup> aufzuweisen und ist spätestens zusammen mit dem direkt an den Platz anstossenden Bauvorhaben (Teilgebiet D) zu realisieren.

#### **Art. 17 Hochwasserschutz, Terraingestaltung**

In den Teilgebieten E, H, I und K hat der Schutz vor dem Hochwasser mit einer entsprechenden Terraingestaltung zu erfolgen. Dabei sind die im Plan entlang der Freihaltezone eingetragenen Höhenkoten (Hochwasserkote (HQ100) + 1 m Freibord) massgebend. Aus freiraumgestalterischen Gründen ist der Niveausprung zum Spulenweg mit Böschungen auszugleichen.

### **Art. 18 Gestaltung**

Bauten, Anlagen, Umschwung und Plätze 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 Gesamtwirkung entsteht.

### **Art. 19 Sicherheit**

Bei der Anlage und Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, insbesondere Parkanlagen, Strassen, Haltestelle, Unter-/Überführungen, Plätzen und Wegen ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

### **Art. 20 Verkehrserschliessung**

Die Verkehrserschliessung erfolgt grundsätzlich gemäss den Regelungen im Quartierplan Nr. 488 Manegg.

### **Art. 21 Langsamverkehr**

<sup>1</sup> Der Plan bezeichnet die Anschlusspunkte für die zu erstellenden übergeordneten Fuss- und Velowegverbindungen, welche nicht bereits mit dem Quartierplan geregelt sind.

<sup>2</sup> Das Gebiet Manegg ist für den Langsamverkehr durchlässig zu gestalten. Im Rahmen von ergänzenden Gestaltungsplänen ist die Feinverteilung des Langsamverkehrs zu regeln.

### **Art. 22 Parkierung**

<sup>1</sup> Soweit dieser Gestaltungsplan keine anderen Regelungen trifft, gilt die zum Zeitpunkt der Baubewilligung jeweils gültige Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Zürich.

<sup>2</sup> Die Anzahl der Abstellplätze bestimmt sich nach den folgenden Ansätzen und Anteilen am Normalbedarf:

Nutzweise	Normalbedarf [m <sup>2</sup> Geschoss- fläche / PP]	Reduktionsfaktoren		Anteil für Besucher/-innen sowie Kundschaft (bezogen auf die mini- male Anzahl Abstellplätze)
		Minimal- bedarf	Maximal- bedarf	
Wohnen, Hotelnutzung	120	70%	105%	10%
Dienstleistung und Gewerbe (Büro / Labor / Praxen / Werkstätten)	140	70%	105%	25%
Kommerz				
- Läden / Freizeit	120	70%	105%	75%
- Gastronomie	40	70%	105%	75%
Sondernutzungen (Bildungs-, Sport-, Kultur- und Gemeinschaftseinrichtungen)	250	70%	105%	50%
Fabrikations- und Lagerräume	350	70%	105%	15%

<sup>3</sup> Für die Nutzweise Wohnen darf die Zahl der insgesamt zulässigen Abstellplätze bis auf einen Parkplatz pro Wohnung zuzüglich Besucherparkplätze erhöht werden.

<sup>4</sup> Die Parkierung hat in Parkhäusern oder unterirdisch zu erfolgen. Gemeinsame Parkierungsanlagen für mehrere Teilgebiete sind zulässig. Eine gewisse Anzahl an Abstellplätzen für Besucher/-innen und Kundschaft, insbesondere für Mobilitätsbehinderte, sowie für Anlieferung und Taxi können oberirdisch bereitgestellt werden.

<sup>5</sup> Abstellplätze für Besucher/-innen und Kundschaft sind zu bewirtschaften (Gebühr ab der ersten Minute). Davon ausgenommen sind die Abstellplätze der Wohnnutzungen sowie von Betrieben mit einzelnen Abstellplätzen.

<sup>6</sup> Die Ein- und Ausfahrten in Tiefgaragen sind möglichst nahe bei den Hauptzufahrten anzuordnen.

<sup>7</sup> Für Neu- und Umnutzungen sind an geeigneter Lage Abstellmöglichkeiten für leichte Zweiräder zu erstellen. Anlage und Anzahl richten sich nach den Richtlinien der Bausektion vom 27. Februar 1996 (Merkblatt für die Erstellung von Abstellplätzen für leichte Zweiräder) bzw. nach der zum Zeitpunkt der Baubewilligung jeweils gültigen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Zürich.

<sup>8</sup> Für öffentliche und bahnoorientierte Abstellplätze für leichte Zweiräder sind an geeigneten Lagen mit guter Anbindung an den Strassenraum und die Einsteigebereiche der SZU entsprechende Flächen bereit zu stellen.

## **Art. 23 Fahrtenmodell**

<sup>1</sup> Für jedes Teilgebiet kann ein Fahrtenmodell etabliert werden. Ein solches kann auch mehrere Teilgebiete umfassen.

<sup>2</sup> Wird in einem Teilgebiet ein Fahrtenmodell etabliert, sind das Mass der einzelnen Nutzweisen und der Nutzungsmix in diesem Teilgebiet so festzulegen, dass der zulässige Fahrtenplafond gemäss Absatz 4 nicht überschritten wird.

<sup>3</sup> In Teilgebieten, für die ein Fahrtenmodell etabliert wird, dürfen die Abstellplätze unabhängig von der nutzungszugeordnet erfolgten Berechnung nach Art. 22. Abs. 2 mehrfach genutzt werden.

<sup>4</sup> Für die Teilgebiete gelten die folgenden maximalen Fahrtenplafonds (Ein- und Ausfahrten) je Kalenderjahr:

Baufeld	A	B / C	D	E	F	G	H	I	K	L	Total
Max. Fahrtenplafonds (Fahrten/a)	129'900	1'756'600	210'400	293'700	57'000	85'600	119'500	307'600	646'600	43'100	3'650'000

<sup>5</sup> Für das zu erhaltende Spinnereigebäude erhöht sich der maximale Fahrtenplafond des Baufeldes B gemäss Absatz 4 um die der Spinnerei zuzuordnenden 96'000 Fahrten pro Kalenderjahr.

<sup>6</sup> Der Fahrtenplafond für Teilrealisierungen bestimmt sich anhand des Parkplatzangebots (Art. 22 Abs. 2) sowie der folgenden Spezifischen Verkehrspotenziale (SVP) und Betriebstage:

Nutzweise	Wohnen	Dienstleistung und Gewerbe	Kommerz (Läden, Freizeit)	Gastronomie	Sondernutzung
Fahrten je Parkplatz und Tag...					
...für BewohnerInnen	2.5	-	-	-	-
...für Beschäftigte	-	3.0	3.0	3.0	3.0
...für BesucherInnen / Kundschaft	2.5	5.0	12.0	10.0	6.0
Betriebstage pro Jahr	365	305	320	335	350

<sup>7</sup> Der maximale Fahrtenplafond gemäss Abs. 4 darf in zwei Fällen ausgeschöpft werden:

- wenn die Berechnung des Fahrtenplafonds nach Abs. 6 einen Wert ergibt, der den maximalen Fahrtenplafond nach Abs. 4 erreicht oder übersteigt.
- wenn in Teilgebieten mit einem Anteil der Kommerzflächen über 10% (Art. 10 Abs. 3) mehr als 90% der gemäss Art. 8 zulässigen Gesamtnutzfläche realisiert sind.

<sup>8</sup> Umnutzungen führen zu einer Neuberechnung des Fahrtenplafonds für Teilrealisierungen gemäss Abs. 6, wenn sie mehr als 20% der Nutzfläche einer Nutzungsart betreffen. Die Baubehörde trifft mit dem baurechtlichen Entscheid die hierfür erforderlichen Anordnungen, insbesondere zur Anpassung des Fahrtenplafonds. Dabei darf der maximale Fahrtenplafond gemäss Abs. 4 nicht überschritten werden.

<sup>9</sup> Es ist mit geeigneten technischen und betrieblichen Mitteln dafür zu sorgen, dass die Einhaltung der festgelegten Fahrtenplafonds kontrolliert werden kann. Der zuständigen Behörde ist jährlich Bericht zu erstatten. Die Form des Fahrtenmanagements ist in einem Detailkonzept festzulegen und vor Inbetriebnahme den zuständigen Behörden einzureichen.

<sup>10</sup> Wird der Fahrtenplafond je Kalenderjahr überschritten, haben die Grundeigentümer und Nutzer nach eigenem Ermessen ausreichende Massnahmen zur Einhaltung der Fahrtenzahl zu treffen. Wird die Fahrtenzahl in drei aufeinander folgenden Jahren jeweils überschritten oder zeichnet sich ab, dass die Fahrtenzahl nicht befriedigend plafoniert werden kann, hat die Baubehörde geeignete Massnahmen zu deren Einhaltung anzuordnen. Sie kann dabei insbesondere eine nutzungsbestimmte Zuordnung der Abstellplätze gemäss der städtischen Parkplatzverordnung oder andere geeignete Massnahmen wie zeitliche und/oder örtliche Begrenzungen des Abstellplatzangebotes und in letzter Konsequenz den Rückbau von Parkplätzen verlangen.



#### **Art. 24 Lärmimmissionsschutz**

<sup>1</sup> Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung.

<sup>2</sup> Die lärmempfindlichen Räume sind sorgfältig auszurichten bzw. anzuordnen und es sind alle baulich gestalterisch notwendigen Massnahmen zu ergreifen, damit die Vorgaben von Art. 31 der Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.

<sup>3</sup> Sollen mit einem ergänzenden Gestaltungsplan entlang der Allmendstrasse Wohnnutzungen realisiert werden, so ist nachzuweisen, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte an den Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Räume nicht überschritten werden.

#### **Art. 25 Ökologischer Ausgleich**

Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung anzuordnen.

#### **Art. 26 Meteorwasser**

<sup>1</sup> Das im Planungsgebiet anfallende nicht oder wenig verschmutzte Regenwasser ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Juni 1991 sowie nach der VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" 2002 und der "Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung" des AWEL in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

<sup>2</sup> Die dazu notwendigen Flächen sind bei der Projektierung auszuscheiden.

#### **Art. 27 Energie**

<sup>1</sup> Neubauten sind im Minergiestandard zu erstellen oder haben hinsichtlich des Heizwärmebedarfs die Werte der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion gemäss Ausgabe 2008 um mindestens 20% zu unterschreiten. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für Umbauten.

<sup>2</sup> Spätere Ausgaben der kantonalen Wärmedämmvorschriften haben Vorrang, falls diese im Ergebnis strenger sind als die Vorgaben gemäss Absatz 1.

#### **Art. 28 Abfälle**

Für die Bewirtschaftung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

**Art. 29 Bestehende Gebäude**

<sup>1</sup> Umbauten und angemessene Erweiterungen an Bauten und Anlagen, die den Nutzungsvorschriften widersprechen, sind nach Massgabe und unter Voraussetzung von § 357 Abs. 1 PBG zulässig.

<sup>2</sup> Darüber hinaus dürfen bestehende Gebäude für Zwecke der Kultur, der Bildung und des Sports zwischengenutzt werden, wenn eine hinreichende Erschliessung gewährleistet ist. Zwischennutzungen unterstehen ebenfalls der baurechtlichen Bewilligungspflicht, sofern es sich hierbei nicht um sporadische Einzelnutzungen handelt.

**Art. 30 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan mit Allgemeinverbindlichkeitserklärung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Kantonalen Genehmigung in Kraft.