



Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan Manegg

Ergänzender privater Gestaltungsplan «GreenCity.Zurich» für die Teilgebiete A, B und C (im Sinne von § 85 Abs. 1 PBG)

Stadtratsbeschluss vom 14. November 2012 (1464)

Zusätzlich zum übergeordneten privaten Gestaltungsplan Manegg gelten für die Teilgebiete A, B und C nachstehende Vorschriften, die von der Grundeigentümerin gestützt auf das von ihr verfasste Leitbild zu Städtebau und Nachhaltigkeit vom September 2012 aufgestellt wurden:

Präambel

Die Grundeigentümerin strebt in den Teilgebieten A, B und C des Planungsgebiets Manegg eine Quartierentwicklung an, die sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft orientiert. Sie bekennt sich dazu, die Zielerreichung im Rahmen eines langfristig angelegten Controllingprozesses zu überprüfen.

Art. 1 Geltungsbereich

¹Für den im Plan angegebenen Perimeter gelten die Vorschriften des ergänzenden privaten Gestaltungsplans.

²Die Vorschriften gelten nicht für das Grundstück der SZU.

³Der Geltungsbereich ist in folgende Teilgebiete bzw. Baufelder unterteilt:

Teilgebiet A: Baufeld A1,

Teilgebiet B: umfassend die Baufelder B1 Nord/Süd, B2,
B3 Nord/Süd, B4 Nord/Süd, B5, B6,

Teilgebiet C: Baufeld C1.

Art. 2 Bestandteile

Der ergänzende private Gestaltungsplan besteht aus den Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:1000.

Art. 3 Baufelder und Stellung der Gebäude

¹Die Hauptgebäude sind innerhalb der im Plan angegebenen Baubegrenzungs- und Baupflichtlinien anzuordnen.

²Gebäude dürfen an die Baubegrenzungslinien gestellt werden, im Baufeld B6 entlang der rückwärtigen Erschliessung und in den Baufeldern entlang der Maneggstrasse unbeachtlich des Strassenabstandes. In den Baufeldern mit einer Baupflichtlinie sind die Gebäude auf diese zu stellen; rückspringende Fassadenteile sowie durchgehende Öffnungen sind zulässig.

³Die Gebäude in den Baufeldern A1, B3 Nord und Süd sind als Lärmschutzriegel für die östlich davon liegenden Baufelder auszubilden.

⁴Die Eingangsgeschosse in den Baufeldern B4 Nord/Süd sowie B6 sind gemäss Bezeichnung im Plan mindestens 2.5 m gegenüber der Baupflichtlinie zurück zu versetzen. Die Ausbildung von Arkaden und die Stellung von Stützen sind zulässig. Oberhalb der Eingangsgeschosse gilt die Baupflichtlinie.

⁵Das Eingangsgeschoss in Baufeld A1 muss um den im Plan angegebenen Vorbereich zurückgesetzt werden. Treppenhäuser, Versorgungsschächte, Stützen und Arkaden sowie massive Brüstungen im Bereich der Tiefgarageneinfahrt sind in diesem Vorbereich zulässig.

⁶Im Vorbereich des Eingangsgeschosses vom Baufeld A1 sind Gewerbeeinheiten im untergeordneten Mass zulässig, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass die geforderte Durchlässigkeit weiterhin gewährleistet ist und diese Gewerbeeinheiten die öffentliche Belebung des Vorbereichs sicherstellen.

⁷Oberhalb der Eingangsgeschosse dürfen einzelne Gebäudevorsprünge wie Balkone und dergleichen lediglich auf dem Baufeld B1 Nord/Süd vorbehältlich der Bau- und Waldabstandslinien maximal 1.5 m über die Baubegrenzungslinien hinausragen. Dachvorsprünge und Vordächer dürfen auf der ganzen Fassadenlänge über die Baubegrenzungslinie und Baupflichtlinie hinausragen.

⁸Gebäude und Gebäudeteile ohne anrechenbare Gesamtnutzfläche sind vorbehältlich der Baulinien und des Strassenabstands ausserhalb der Baubegrenzungslinien zulässig, soweit sie vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen.

⁹In den Baufeldern B1 Nord/Süd, B3 Nord/Süd sowie B4 Nord/Süd sind im Plan Verbindungsbereiche angegeben. Die Trennung im Baufeld B1 Nord/Süd muss an ihrer engsten Stelle an der Westseite mindestens 14 m und an der Ostseite mindestens 20 m breit sein. Im Baufeld B3 Nord/Süd muss sie an ihrer engsten Stelle

mindestens 10 m betragen. Im Baufeld B4 Nord/Süd muss sie an ihrer engsten Stelle mindestens 18 m betragen. Innerhalb dieser Verbindungsbereiche sind nur Gebäude und Gebäudeteile ohne anrechenbare Gesamtnutzfläche zulässig. Sie müssen vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen.

¹⁰Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der im Plan angegebenen Baubegrenzungs- und Baupflichtlinien zulässig.

¹¹Für das Baufeld B1 Nord/Süd darf die Baufreigabe erst erteilt werden, wenn auf dem Baufeld A1 der Rohbau vollständig abgeschlossen wurde.

Art. 4 Ausnützung, Freiflächenziffer und Gebäudehöhe

¹In Bezug auf die Parzellen in den jeweiligen Baufeldern gelten folgende Masse/Vorschriften:

Baufeld	A1	B1 (Nord/ Süd)	B2	B3 (Nord/ Süd)	B4 (Nord/ Süd)	B5	B6	C1
Gesamtnutzfläche (GNF) max. [m²]	10 600	32 100	7 500	11 000	30 800	6 000	20 500	46 400
Freiflächenziffer [%]	gemäss Art. 15 Abs. 2 GP Manegg	30	20*	20*	20*/30	20*	20	20
Gebäudehöhe max. [m]	22.5***	25	Bestand	19.5	25	19.5**	25	40***

(*) vorbehältlich Absatz 3; (**) vorbehältlich Absatz 5; (***) vorbehältlich Absatz 6

²Ausnutzungsübertragungen zwischen den Baufeldern, mit Ausnahme des Baufeldes B2, sind zulässig, soweit die maximale Gesamtnutzfläche in keinem Baufeld um mehr als 10 % erhöht wird.

³Die Freiflächenziffer erhöht sich auf 30 %, falls der Wohnanteil 30 % oder mehr beträgt.

⁴Die Freiflächenziffer berechnet sich auf Basis der von der Baueingabe erfassten Parzellengrösse. Ausser Ansatz fallen Waldabstandsflächen, soweit sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, offene Gewässer sowie die im Plan als öffentlich zugänglich markierten Plätze. Zwischen den Baufeldern dürfen jeweils 20 % der zu erstellenden Freiflächen transferiert werden.

⁵Die bestehenden Gebäude dürfen im Falle ihres Erhaltes ihre bestehenden Gebäudehöhen beibehalten.

⁶In dem im Plan ausgewiesenen Vorbereich A1 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 11.5 m. Im Baufeld C1 gilt in dem ausge-

wiesenen Bereich mit Höhenlimitierung eine maximale Gebäudehöhe von 25 m.

Art. 5 Nutzweise

¹Die Eingangsgeschosse, die unmittelbar an die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Plätze angrenzen, müssen so ausgestaltet werden, dass die Höhe der darüber liegenden Böden (OK fertiger Boden) mind. 4 m über deren Fussboden (OK fertiger Boden) zu liegen kommt; in diesen Bereichen der Eingangsgeschosse sind keine Wohnnutzungen zulässig, sondern es sind mit Ausnahme des Baufeldes B5 bei Realisierung einer Schule publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

²Im Baufeld A1 sind in den Eingangsgeschossen keine Wohnnutzungen zulässig. Mindestens 60 % der projektierten, anrechenbaren Gesamtnutzflächen in den Eingangsgeschossen sind für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen vorzusehen. Die Eingangsgeschosse in der nördlichen Hälfte des Baufeldes A1 sind so auszustatten, dass die Höhe der darüber liegenden Böden (OK fertiger Boden) mind. 4 m über deren Fussboden (OK fertiger Boden) zu liegen kommt.

³In den Baufeldern B1 Nord/Süd und B4 Süd ist ein minimaler Wohnanteil von 80 % der Gesamtnutzfläche zu realisieren. Werden in den Baufeldern A1, B3 Nord, B3 Süd, B4 Nord und B5 Wohnnutzungen realisiert, hat der realisierte Wohnanteil auf diesen Baufeldern jeweils mindestens 30 % zu betragen.

⁴In den Baufeldern mit einem Wohnanteil von 30 % und mehr sind bei Bedarf Räume für Kinderkrippen und Kindertagesstätten sowie siedlungs- und quartierorientierte Räume für soziale Einrichtungen vorzusehen.

⁵Das Baufeld B5 ist für die Realisierung eines öffentlichen Schulhauses mit den zugehörigen Nutzungen bestimmt. Alternativ oder ergänzend zum Schulhaus sind im Baufeld B5 auch Einrichtungen für das Quartier zulässig. Werden weder Schulhaus noch Quartiereinrichtungen realisiert, gelten in Bezug auf die zulässige Nutzweise die Vorschriften des übergeordneten Gestaltungsplans Manegg sowie der obige Absatz 3.

⁶Auf den Baufeldern B6 und C1 sind nur Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Im schraffierten Bereich von Baufeld C1 sind Hotelnutzungen erlaubt.

Art. 6 Freiraumgestaltung

¹Die Gestaltung der Freiräume hat nach einem einheitlichen, übergeordneten Gestaltungskonzept zu erfolgen, das den Zusammenhang und die Gliederung des Areals sicherstellt. Das Konzept für

die Freiraumgestaltung – einschliesslich der vorgesehenen Etappierung – muss vor der ersten Baueingabe mit der Stadt Zürich abgestimmt und von Grün Stadt Zürich bewilligt werden.

²Der öffentlich zugängliche Spinnereiplatz und Maneggplatz sind als urbane Orte mit vielfältigen Möglichkeiten der Freiraumnutzung zu gestalten. Auf dem Spinnereiplatz ist eine raumwirksame Baumgruppe vorzusehen. Im Bereich der Baumgruppe auf dem Spinnereiplatz sind keine Untergeschosse und Unterbauten zulässig. Der öffentlich zugängliche Maneggplatz verbindet die Freiräume und ist als Einheit zu gestalten.

³Die Bastion ist eine mit Bäumen bepflanzte Aussichtsplattform. Im Bereich der Bastion ist nur ein Korridor zur unterirdischen Verbindung der Baufelder B2 und B1 Nord zulässig, sofern dieser mindestens 2 m überdeckt ist.

⁴Auf den Baufeldern B1 Nord/Süd und B4 Nord/Süd ist die Bebauung so auszugestalten, dass eine Verzahnung des angrenzenden Landschaftsraumes Entlisberger Hangkante mit den Aussenräumen der neuen Gebäude entsteht. Dabei soll sich der landschaftliche Charakter in diesen Aussenräumen widerspiegeln.

⁵Entlang der Maneggstrasse und deren Verlängerung bis zur Butzenstrasse sind Säulenbäume in Gruppen anzuordnen. Im Bereich des Spinnereiplatzes ist eine Zäsur vorzusehen. Diese Baumstandorte dürfen nicht unterbaut werden.

⁶Der Vorbereich des Baufelds A1 mit direktem Anschluss an den Perron der SZU dient als Übergangszone zwischen Individual- und öffentlichem Verkehr und somit als Portal zum Areal Green-City. Der Vorbereich ist entsprechend so zu konzipieren, dass eine Zirkulation und Belebung durch Öffentlichkeit gesichert ist.

⁷Für Baumstandorte in gewachsenem Boden ist genügend Wurzelraum zu belassen. Auf unterbauten Flächen muss eine ausreichend hohe Aufbaustärke zum Pflanzen von Bäumen beibehalten werden. Für grosskronige Solitäräume muss eine zusammenhängende Überdeckung von mindestens 1.5 m und bei der Pflanzung von Grosssträuchern und Kleinbäumen muss eine Aufbauhöhe von mindestens 1 m eingehalten werden. Sämtliche Überdeckungen sind nach Möglichkeit mittels Geländemodellierung oder Durchstössen zu realisieren.

⁸Sämtliche Strassen, Wege und Plätze ausserhalb der Baufelder sind öffentlich zugänglich.














Art. 7 Erschliessung MIV, Anlieferung

¹Die Verkehrserschliessung richtet sich nach dem Quartierplan Nr. 488 Manegg. Die Zu- und Wegfahrten zu den Baufeldern B3,













ERGÄNZENDER PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
 "GREENCITY.ZÜRICH" FÜR DIE TEILGEBIETE A, B + C
 ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN MANEGG

Legende

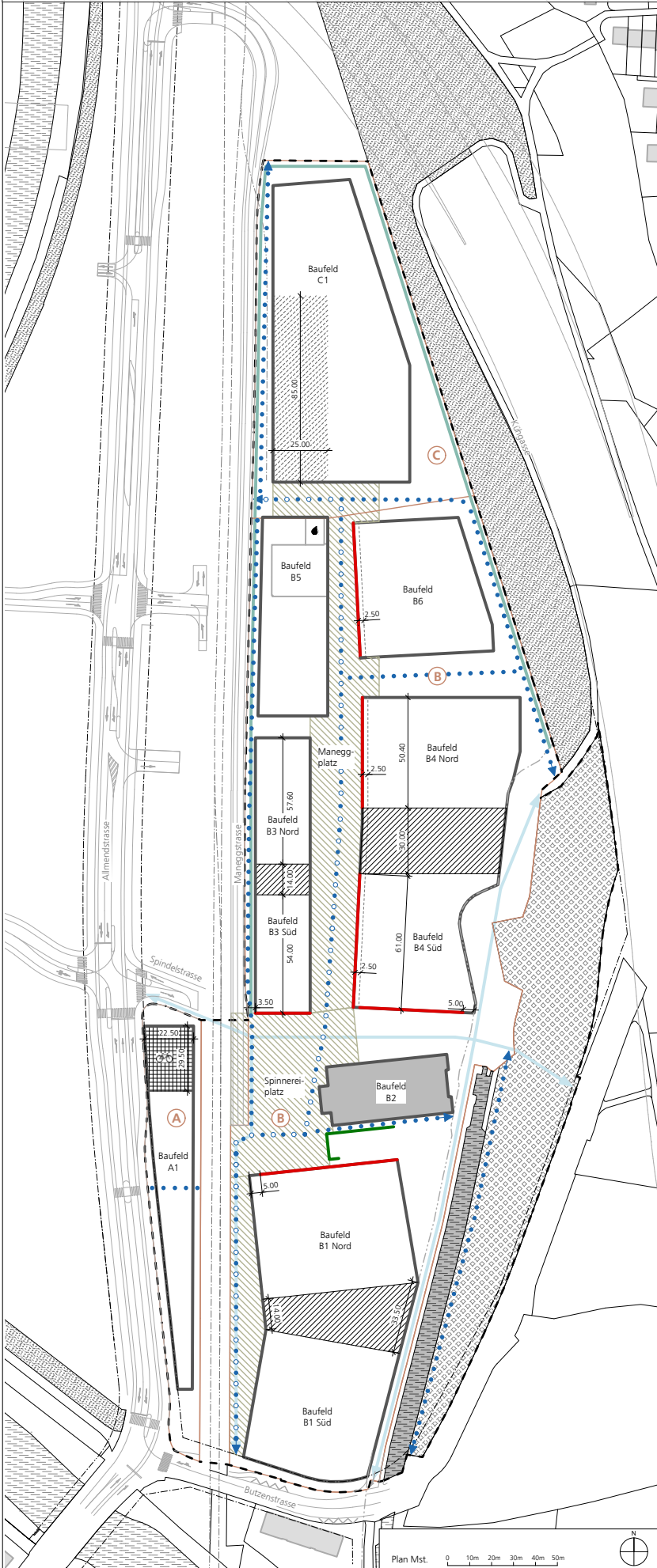
Bestimmungen

-  Geltungsbereich ergänzender Gestaltungsplan
-  Baubegrenzungslinie
-  Baupflichtlinie
-  Baupflichtlinie Bastion
-  Rücksprung Erdgeschoss
-  Vorbereich A1
-  Verbindungsbereich
-  Bereich mit Höhenlimitierung
-  öffentlich zugängliche Plätze (generelle Lage)
-  Veloverbindung inkl. Anschlusspunkte (generelle Lage)
-  Fussgänger Verbindung inkl. Anschlusspunkte (generelle Lage)
-  Erschliessung MIV
-  Standort öffentliche Veloabstellplätze (generelle Lage)

Informationen

-  Teilgebiete gemäss Gestaltungsplan Manegg
-  Freihaltezone
-  Bestehende Gebäude im Perimeter
-  Spinnerei (Denkmalschutz)
-  Wasserturm
-  Gewässer
-  Kanal (Schutzobjekt)
-  öffentlicher Fussweg gemäss kommunalen Verkehrsrichtplan
-  Waldabstandslinie
-  SZU Gleise
-  Baulinien
-  Wald innerhalb Geltungsbereich

Massgebend für die Rechtsverbindlichkeit ist der Plan im M. 1:1'000.



Koordinatenpunkte der Baufelder

Es werden jeweils vier Koordinatenpunkte pro Baufeld angegeben. Dabei ist der Koordinatenpunkt 1 immer der südöstlichste Punkt des Baufeldes. Die anderen Punkte liegen im Uhrzeigersinn an den Ecken der Baufelder.

Baufeld	Koordinaten		
	x	y	
A1	1	681688.01	243518.41
	2	681681.36	243518.44
	3	681666.10	243684.16
	4	681688.59	243684.16
B1	1	681767.87	243478.62
	2	681711.37	243487.50
	3	681714.01	243615.90
	4	681781.46	243623.17
B2	1	681806.90	243644.77
	2	681751.91	243638.78
	3	681749.12	243665.43
	4	681804.04	243671.26
B3	1	681741.79	243690.05
	2	681716.79	243690.05
	3	681716.79	243815.66
	4	681741.79	243815.66

Baufeld	Koordinaten		
	x	y	
B4	1	681816.46	243690.06
	2	681761.42	243692.74
	3	681765.59	243834.08
	4	681837.51	243834.07
B5	1	681749.79	243825.66
	2	681717.99	243825.66
	3	681720.06	243916.35
	4	681749.79	243916.35
B6	1	681825.42	243855.34
	2	681764.64	243852.15
	3	681761.42	243913.74
	4	681809.26	243916.24
C1	1	681787.20	243932.36
	2	681724.80	243932.36
	3	681724.80	244064.02
	4	681759.81	244070.46

B4, B5, B6 und C1 haben gemäss Bezeichnung im Plan zu erfolgen.

²Der Spinnereiplatz darf nur zwecks Anlieferung der publikumsorientierten Eingangsgeschoss-Nutzungen in den Baufeldern B1 und B2 mit Personenwagen, Kleintransportern oder Lastwagen befahren werden. Der Wendebereich des Spinnereiplatzes ist für alle Fahrzeuge unabhängig vom Fahrzweck zugänglich.

³Der Maneggplatz darf nur zwecks Anlieferung der publikumsorientierten Eingangsgeschoss-Nutzungen in den Baufeldern B3 und B4 mit Personenwagen und Kleintransportern befahren werden (keine Lastwagen und Sattelschlepper).

⁴Mit geeigneten baulichen Massnahmen sind auf dem Maneggplatz und Spinnereiplatz (ausgenommen Wendebereich) Fahrten mit motorisierten Fahrzeugen auszuschliessen, die nicht der Anlieferung gemäss den Absätzen 2 und 3 dienen.

⁵Das Erschliessungs- und Anlieferungskonzept muss einschliesslich der vorgesehenen Etappierung vor der ersten Baueingabe mit der Stadt Zürich abgestimmt und vom Tiefbauamt der Stadt Zürich bewilligt werden.

⁶Entlang der Baufelder C1 und B5 kann die Maneggstrasse für die Anlieferung mittels Bahn genutzt werden (Anschlussgleis).

Art. 8 Parkierung

¹Mit Bezug auf das Total der Baufelder ergibt sich für die Nutzweise Wohnen die Zahl der insgesamt zulässigen Autoabstellplätze, indem im Durchschnitt pro Wohnung maximal 0.7 Parkplätze zuzüglich Besucherparkplätze zulässig sind. Die Zahl der insgesamt zulässigen Autoabstellplätze darf zu keinem Zeitpunkt überschritten werden. Massgebend sind jeweils die rechtskräftig bewilligten Wohnungen.

²Autoarme Nutzungen können von der Nachweispflicht ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts die gemäss Art. 22 Abs. 2 des übergeordneten Gestaltungsplans minimal erforderlichen Abstellplätze real nachzuweisen oder durch eine entsprechende Ersatzabgabe abzugelten. Diese Verpflichtung ist vor dem jeweiligen Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

³Eine Befreiung von der Nachweispflicht gemäss vorangegangenen Absatz setzt voraus, dass an geeigneter Lage eine angemessene Anzahl Carsharing-Parkplätze bereitgestellt wird.

⁴Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen sind im Gebäude zu integrieren; davon ausgenommen ist das Baufeld A1.

⁵Oberirdische Besucherparkplätze und allfällige Taxistandplätze dürfen nur ausserhalb der im Plan ausgewiesenen öffentlich zugänglichen Plätze angeordnet werden.

⁶Für insgesamt mindestens 100 Autoabstellplätze sind die technischen Voraussetzungen zur Bereitstellung künftiger Infrastrukturen zur Nutzung durch emissions- und verbrauchsarme Fahrzeuge (z. B. Hybrid oder Elektro) zu schaffen. Ein entsprechendes Konzept muss vor der ersten Baueingabe mit dem Tiefbauamt der Stadt Zürich abgestimmt werden und ist von diesem bewilligen zu lassen.

⁷An dem im Plan ausgewiesenen Standort für öffentliche Veloabstellplätze muss die Grundeigentümerschaft in angemessenem Umfang witterungsgeschützte Abstellmöglichkeiten schaffen. Auch hat die Grundeigentümerschaft in angemessenem Umfang nicht witterungsgeschützte öffentliche Veloabstellplätze auf den öffentlich zugänglichen Plätzen zu realisieren.

Art. 9 Fuss- und Radwege, Durchgänge

¹Der Plan bezeichnet die zu erstellenden, öffentlich zugänglichen Fuss- und Velowegverbindungen, welche nicht bereits im Quartierplan Nr. 488 Manegg und im übergeordneten Gestaltungsplan Manegg geregelt sind.

²Die Bauherrschaft hat die kommunalen Fuss- und Radwegverbindungen nach den Vorgaben des Tiefbauamts unter Einhaltung der städtischen Normalien zu erstellen.

³Im Baufeld A1 muss spätestens zusammen mit dem Doppelspurausbau der SZU bzw. dem Bau der westseitigen Perronanlage eine öffentlich zugängliche Fusswegverbindung gemäss Bezeichnung im Plan erstellt werden.

⁴Eine Fussgängerüberführung, welche über die Allmendstrasse und die Bahnlinie zum Baufeld B5 führt, ist innerhalb des Baufeldes B5 oder in angrenzender Umgebung zulässig.

Art. 10 Störfallvorsorge

¹Die Fassaden gegen die Allmendstrasse der Gebäude auf dem Baufeld A1 sowie die Fassaden gegen die Nationalstrasse A3 der Gebäude auf den Baufeldern C1, B6 und B4 müssen dicht ausgeführt werden und einen genügenden Widerstand gegen eine kurzzeitige Hitzestrahlungseinwirkung aufweisen. Bei allfälligen Lüftungen muss die Frischluftzufuhr auf der strassenabgewandten Seite angebracht werden.

²Bei der Zufahrt zur Tiefgarage des Baufelds A1 muss mit geeigneten baulichen Massnahmen das Eindringen von unfallbedingt freigesetztem Brennstoff verhindert werden.

³Personenzugänge und Begegnungszonen im Bereich der öffentlich zugänglichen Plätze müssen zwischen den Baufeldern B3, B4, B5 und B6 angeordnet werden. Personenzugänge für das Baufeld A1 müssen auch strassenabgewandt angeordnet werden. Mit geeigneten baulichen und gestalterischen Massnahmen sind auf dem Baufeld A1 und auf der Ostseite der Baufelder C1, B6 und B4 grössere Personenansammlungen zu verhindern.

⁴In Baufeld A1 sind Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen wie z. B. Kindergärten, Schulen, Altersheime, Spitäler oder Gefängnisanstalten nicht zulässig.

⁵Die Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter sind anlässlich des Baubewilligungsverfahrens von der Fachstelle für Störfallvorsorge der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigen zu lassen. Zudem muss die Bauherrschaft jeweils anlässlich eines Baugesuches der Fachstelle für Störfallvorsorge einen Bericht zur Störfallvorsorge zur Prüfung vorlegen.

Art. 11 Energie

¹Neubauten müssen bezüglich der Energiekennzahl und den ökologischen Anforderungen dem Label Minergie-P-Eco, Minergie-A-Eco oder einem in der Wirkung mindestens gleichwertigen Energiestandard sowie hohen ökologischen Anforderungen gemäss den Leitkriterien der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechen.

²100 % des Heizwärmebedarfs sowie mindestens 50 % der gesamthaft im Planungsperimeter für den Betrieb der Nutzungen benötigten Energie ist, vorbehältlich der dazu notwendigen Bewilligungen und Konzessionen, durch erneuerbare Energien abzudecken.

³Werden die für den Betrieb des bestehenden Kleinwasserkraftwerks benötigten Bewilligungen und Konzessionen nicht erteilt und stehen am Standort keine Lösungen zur Verfügung, die technisch möglich und wirtschaftlich tragbar sind, ist nachzuweisen, dass ein entsprechender ökologischer Mehrwert mittels anerkannter Zertifikate (z. B. nature made star oder gleichwertig) langfristig sichergestellt ist.

Art. 12 Entwässerung

Vorgängig zum ersten Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter muss die Bauherrschaft einen Bericht zum Entwässerungs-

konzept für den gesamten Gestaltungsplanperimeter ERZ Entsorgung + Recycling der Stadt Zürich vorlegen und genehmigen lassen.

Art. 13 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.¹

¹ Genehmigt durch die kantonale Baudirektion am 31. Januar 2013; Inkraftsetzung auf den 16. März 2013.