



Privater Gestaltungsplan Freilager Albisrieden

Stadtratsbeschluss vom 16. Juni 2010 (1064)

Aufgrund des städtebaulichen Leitbildes für das Freilager Albisrieden vom 16. April 2010 wird folgender Gestaltungsplan i. S. v. § 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 für eine städtebaulich besonders gute, wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige Überbauung festgesetzt.

Art. 1 Geltungsbereich

¹Für den Bereich des Freilagers Albisrieden, umfassend die Grundstücke Kat.-Nr. AR5670 und Kat.-Nr. AR4715 wird ein der Zustimmung des Stadtrates bedürftiger privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 f. PBG erlassen.

²Der Geltungsbereich ist in folgende Teilgebiete unterteilt:

Teilgebiet A: umfassend die Baufelder A1 – A7

Teilgebiet B: Baufeld B1

Teilgebiet C: Baufeld C1

Teilgebiet D: umfassend die Baufelder D1 – D4

Teilgebiet E: Baufeld E1

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 zusammen.

Art. 3 Vorgehendes und ergänzendes Recht

¹Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung.

²Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

³Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die dazumaligen Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung.

Art. 4 Baubegrenzungslinien, Stellung der Gebäude

¹Die Gebäudegrundrisse sind innerhalb der im Plan angegebenen Baubegrenzungslinien anzuordnen.

²Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf die Abstandsbestimmungen arealintern an die Baubegrenzungslinien gestellt werden. Gebäude in den Baufeldern A4 – A7 und im Teilgebiet C sind auf die im Plan enthaltenen Baupflichtlinien zu stellen; rückspringende Fassadenteile bis 1.50 m sind zulässig.

³Die geschlossene Bauweise innerhalb der Baufelder ist erlaubt. Gebäude in den Baufeldern A1 – A3 einerseits und A4 – A7 andererseits dürfen zusammengebaut werden. In den Baufeldern A1 und A2 ist je eine vertikal durchgehende Öffnung von mindestens 7 m Breite vorzusehen. Darin sind nur Vordächer zulässig.

⁴In den Baufeldern A1 – A3 ist die Fassadenlänge oberhalb von einer Höhe von 20 m auf 30 m beschränkt.

⁵Oberhalb der Eingangsgeschosse können Baubegrenzungslinien von Vordächern und Balkonen mit einer Ausladung von max. 2 m überstellt werden. Im Teilgebiet D können bestehende Verlauderampen und Vordächer belassen oder im bisherigen Umfang ersetzt werden.

⁶Oberirdische Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, sind im Umfang von 3 % der Grundstücksfläche zulässig. Diese können auch ausserhalb der von Baubegrenzungslinien erfassten Flächen angeordnet werden.

⁷Gebäude und Gebäudeteile ohne anrechenbare Ausnützung sind zudem ausserhalb der Baubegrenzungslinien zulässig, soweit sie vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen.

Art. 5 Höhenmasse / Gebäudehöhe

Es gelten folgende maximale Höhenmasse bzw. Gebäudehöhen ab gewachsenem Terrain:

Teilgebiet A:

- Baufelder A1 – A3:
 - Gesamthöhe 40 m (unter Vorbehalt der Hochhausgenehmigung im Sinne von § 282 ff. PBG)
- Baufelder A4 – A7:
 - Höhenmass bis zu 6 Vollgeschosse: max. 20 m
 - max. Höhe mit zusätzlichem Vollgeschoss gemäss Art. 6 Abs. 1, gemessen an dessen Fassade: 23 m

Gebäudehöhe Teilgebiet B: 25 m

Gebäudehöhe Teilgebiet C: 25 m

Gebäudehöhen Teilgebiet D:

- Baufeld D1: 25 m
- Baufeld D2: 22 m
- Baufeld D3: 10 m
- Baufeld D4: 6 m

Gebäudehöhe Teilgebiet E: 15 m

Art. 6 Geschosszahl

¹Im Teilgebiet A sind in den Baufeldern A4 – A7 neben einem anrechenbaren Untergeschoss max. 6 Vollgeschosse zulässig. Darüber kann in den im Plan angegebenen Bereichen je ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden, das entlang den Längsfassaden beidseits zu mindestens 80 Prozent um mind. 1 m von der darunterliegenden Fassade zurückzusetzen ist. In den Baufeldern A1 – A3 ist die Geschosszahl unter dem Vorbehalt der Hochhausgenehmigung im Sinne von § 282 ff. PBG frei. Es sind keine zusätzlichen Dachgeschosse zulässig (anrechenbare und nicht anrechenbare).

²In den Teilgebieten B und C sind neben je einem anrechenbaren Unter- und Dachgeschoss 7 Vollgeschosse zulässig.

³Im Teilgebiet D ist in allen Baufeldern ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. In den Baufeldern D1 und D2 können die bestehenden Gebäude unter Erhaltung der wesentlichen Elemente der Gebäudestruktur um 3 Vollgeschosse aufgestockt werden; im Baufeld D1 sind somit max. 7 und im Baufeld D2 max. 6 Vollgeschosse zulässig. Für den Zwischenbau im Baufeld D3 sind zwei Vollgeschosse und für den Anbau im Baufeld D4 ist nur 1 Vollgeschoss erlaubt. Es sind keine zusätzlichen Dachgeschosse zulässig (anrechenbare und nicht anrechenbare).

⁴Im Teilgebiet E sind neben einem anrechenbaren Untergeschoss 4 Vollgeschosse zulässig. Es sind keine zusätzlichen Dachgeschosse zulässig (anrechenbare und nicht anrechenbare).

Art. 7 Ausnützung

In den Teilgebieten ist der Umfang der nach § 255 PBG anrechenbaren Geschossfläche unter Einschluss der Dachgeschosse auf folgende Masse beschränkt:

- Teilgebiet A: 52 500 m²
- Teilgebiet B: 12 200 m²
- Teilgebiet C: 37 510 m²

Teilgebiet D: 37 140 m²

Teilgebiet E: 1 600 m²

²Sofern in einem Teilgebiet alle Gebäude den Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 BZO entsprechen, gelten folgende Ausnützungsmasse (unter Einschluss der Dachgeschosse):

Teilgebiet A: 56 000 m²

Teilgebiet B: 15 000 m²

Teilgebiet C: 40 000 m²

Teilgebiet D: 39 400 m²

³Untergeschosse mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind anrechenbar, soweit ihre Fläche in den einzelnen Teilgebieten folgende Ausmasse überschreiten:

Teilgebiet A: 6 560 m²

Teilgebiet B: 1 520 m²

Teilgebiet C: 4 680 m²

Teilgebiet D: 4 640 m²

Teilgebiet E: 200 m²

⁴Ausnützungsübertragungen in andere Teilgebiete sind zulässig. Das jeweilige in Abs. 1 resp. Abs. 2 erwähnte Mass der Ausnützung darf im empfangenden Teilgebiet um höchstens 10 % überschritten werden.

Art. 8 Wohnanteil

¹In den Teilgebieten A und B beträgt der Wohnanteil 20 %, im Teilgebiet C 80 % und in den Teilgebieten D und E 60 %.

²Der Wohnanteil kann zwischen den Teilgebieten verlegt werden.

³Soweit in einem Teilgebiet die Ausnützung unter Beanspruchung von Art. 7 Abs. 2 über das Mass von Art. 7 Abs. 1 angehoben wird, ist die gesamte Mehrausnützung der Wohnnutzung zuzuführen.

Art. 9 Lärm, Empfindlichkeitsstufe

¹Das ganze Planungsgebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugewiesen.

²Die Wohnqualität soll durch arealinterne Lärmquellen möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Art. 10 Nutzweise

¹Nebst Wohnungen sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

²Unzulässig sind publikumsintensive Nutzungen wie Fachmärkte, Einkaufszentren usw., bei denen ein grosses motorisiertes Individualverkehrsaufkommen nicht verhindert werden kann. Im Teilgebiet C sind mässig störende Betriebe des produzierenden Gewerbes, wie z.B. Schlossereien, Spenglereien und Schreinereien, sowie Werkstätten des Motorfahrzeuggewerbes unzulässig.

³Im Teilgebiet A sind die Eingangsgeschosse aller Gebäude so auszugestalten, dass die Höhe der darüberliegenden Böden (OK fertiger Boden) mind. 4 m über deren Fussboden (OK fertiger Boden) zu liegen kommt; die gleiche Regelung gilt im Teilgebiet C für die entlang der Baupflichtlinie angeordneten Gebäude für die erste Raumtiefe. Bei visuell gegenüber dem angrenzenden Freiraum erhöhtem EG-Boden kann das Mass der Erhöhung von den erwähnten 4 m in Abzug gebracht werden.

⁴In den Baufeldern A1 – A3 und B1 sind im Erdgeschoss keine Wohnungen zulässig.

⁵Die Typologien von erdgeschossigen Wohnungen entlang des Freiraums Flurstrasse (Teilgebiete A und D) sowie entlang der Inneren Promenade (Teilgebiete A und C) sind mit besonderer Rücksichtnahme auf deren unmittelbare Lage an einem Aussenraum mit öffentlichem Charakter zu entwickeln.

⁶Bei Bedarf sind in angemessenem Umfang Räume für Kindergarten- und Hortlokale vorzusehen.

Art. 11 Gestaltung

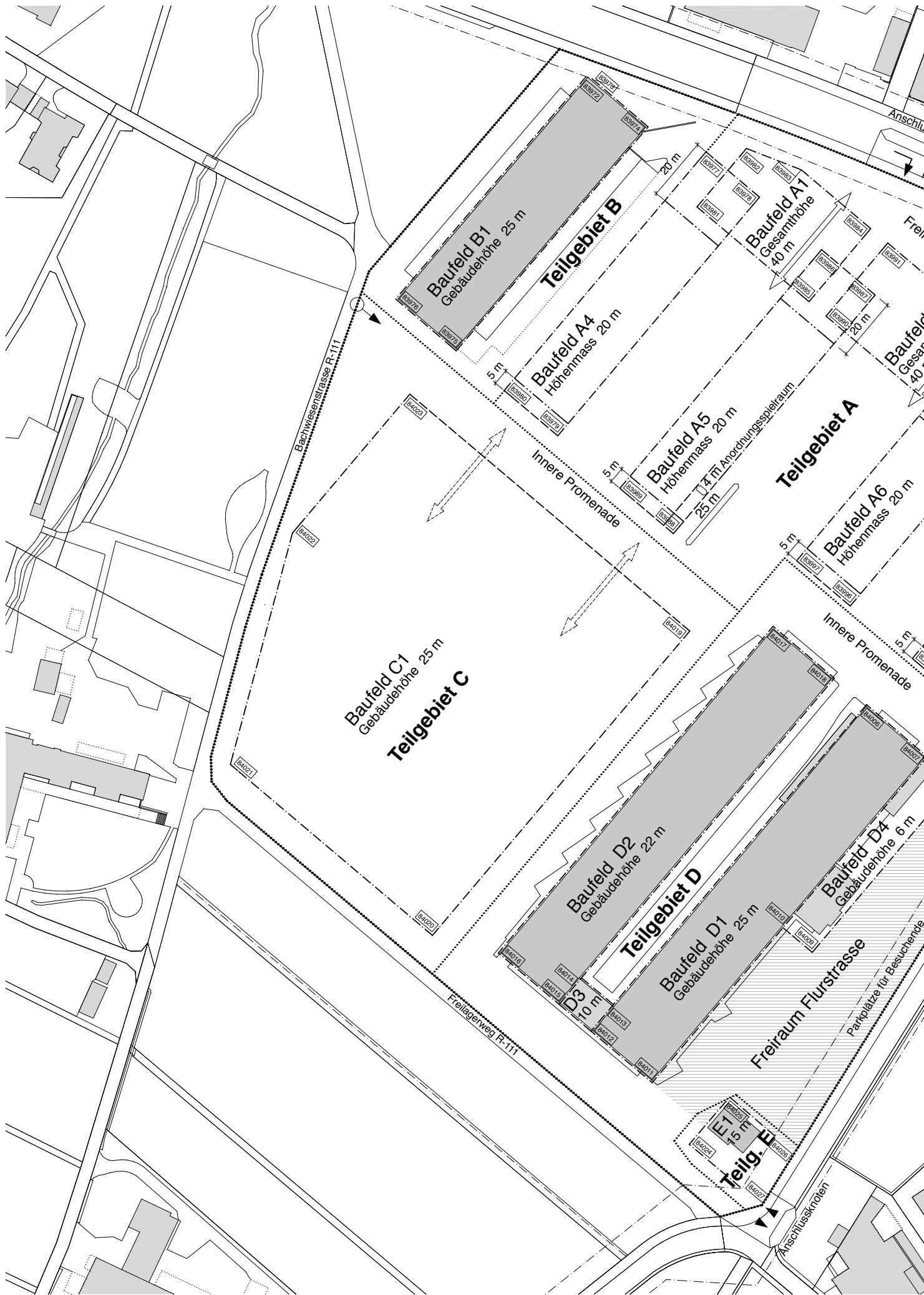
Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 12 Dachgestaltung

¹Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung von max. 5° zulässig.

²Oberhalb der Dachflächen der Dachgeschosse resp. der obersten Vollgeschosse sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Treppenhäuser, Absturzsicherungen, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und Liftüberfahrten zulässig.

³Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, zur Gewinnung von erneuerbarer Energie zu nutzen und/oder extensiv mit standortgerechter, einheimischer Bepflanzung





Privater Gestaltungsplan Freilager Albrisrieden

Zürich-Albrisrieden



Planverkleinerung

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

Grundeigentümer/innen

Zürich, den

Zürich, den

Zustimmung des Stadtrates am:

Zürich, den

StRB-Nr.

Im Namen des Stadtrates

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

Orientierender Inhalt:

- Baulinien
- bestehende Bauten

Festlegungen:

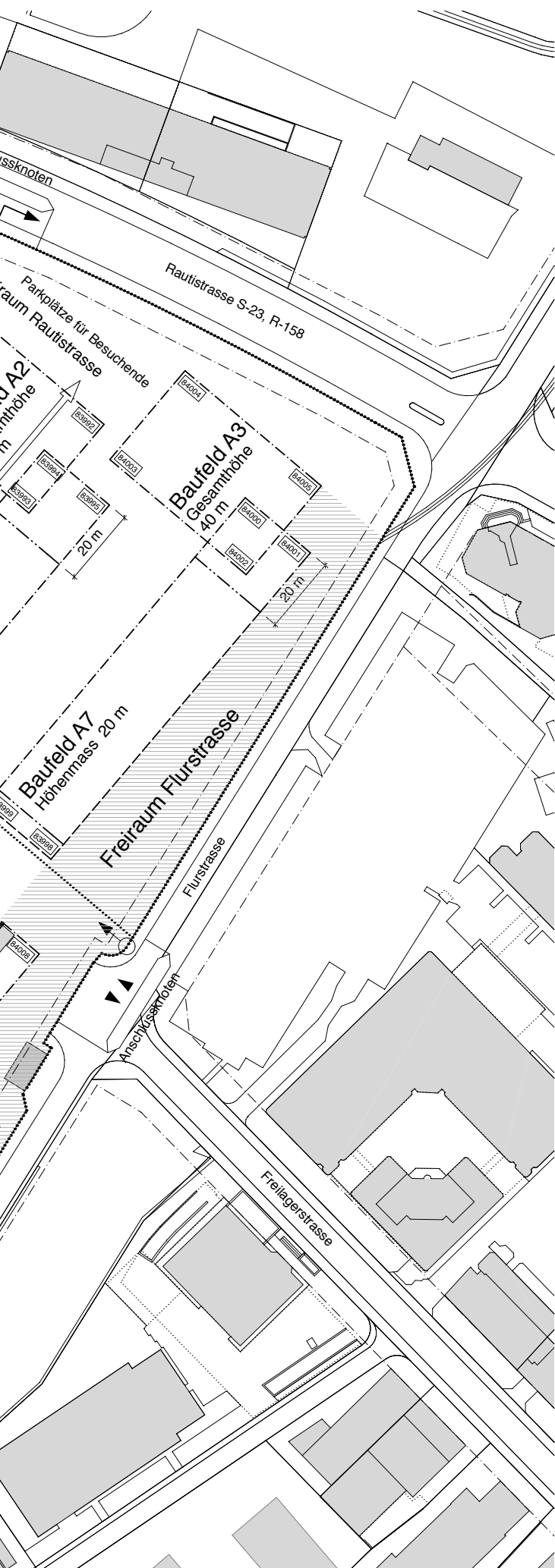
- Geltungsbereich
- Teilgebietsgrenzen
- Baubegrenzungslinien
- Baupflichtlinien
- Baubegrenzungslinie für zusätzliches Vollgeschoss (Art. 6 Abs. 1)
- Freiraum Flurstrasse
- → Fuss- und Radwegverbindung
- ↔ Vertikal durchgehende Öffnung, ungefähre Lage (Art. 4 Abs. 3)
- ↔ Durchgang, ungefähre Lage (Art. 16 Abs. 2)
- ▼▲ Anschlussknoten mit Anordnungsspielraum

Koordinaten Eckpunkte Baufelder:

| | | | |
|-------|-----------------------|-------|-----------------------|
| 83972 | 679283.71 / 248437.79 | 84001 | 679469.68 / 248320.19 |
| 83973 | 679285.56 / 248437.12 | 84002 | 679453.12 / 248314.55 |
| 83974 | 679303.14 / 248422.05 | 84003 | 679418.00 / 248344.26 |
| 83975 | 679242.95 / 248351.82 | 84004 | 679437.37 / 248367.16 |
| 83976 | 679223.98 / 248368.08 | 84005 | 679472.49 / 248337.46 |
| 83977 | 679321.30 / 248414.20 | 84006 | 679371.66 / 248240.88 |
| 83978 | 679338.10 / 248400.00 | 84007 | 679390.69 / 248224.53 |
| 83979 | 679274.81 / 248325.17 | 84008 | 679399.80 / 248216.70 |
| 83980 | 679258.01 / 248339.38 | 84009 | 679354.64 / 248163.21 |
| 83981 | 679318.48 / 248396.94 | 84010 | 679345.47 / 248170.95 |
| 83982 | 679333.98 / 248415.26 | 84011 | 679304.42 / 248122.33 |
| 83983 | 679351.18 / 248408.58 | 84012 | 679285.23 / 248138.49 |
| 83984 | 679372.98 / 248390.14 | 84013 | 679292.27 / 248146.84 |
| 83985 | 679353.61 / 248367.23 | 84014 | 679282.24 / 248155.21 |
| 83986 | 679357.57 / 248383.53 | 84015 | 679275.23 / 248146.91 |
| 83987 | 679374.36 / 248369.32 | 84016 | 679256.18 / 248163.01 |
| 83988 | 679311.07 / 248294.50 | 84017 | 679342.35 / 248265.42 |
| 83989 | 679294.28 / 248308.70 | 84018 | 679361.57 / 248249.17 |
| 83990 | 679358.95 / 248362.71 | 84019 | 679316.21 / 248263.95 |
| 83991 | 679378.32 / 248385.62 | 84020 | 679235.49 / 248168.52 |
| 83992 | 679416.50 / 248353.33 | 84021 | 679172.11 / 248222.12 |
| 83993 | 679397.13 / 248330.42 | 84022 | 679191.60 / 248294.70 |
| 83994 | 679401.09 / 248346.72 | 84023 | 679228.41 / 248338.22 |
| 83995 | 679417.88 / 248332.51 | 84024 | 679316.04 / 248103.01 |
| 83996 | 679366.54 / 248271.81 | 84025 | 679328.73 / 248117.83 |
| 83997 | 679349.74 / 248286.02 | 84026 | 679342.90 / 248105.64 |
| 83998 | 679402.81 / 248241.13 | 84027 | 679332.59 / 248089.13 |
| 83999 | 679386.01 / 248255.34 | | |
| 84000 | 679452.88 / 248334.40 | | |

gezeichnet 16. April 2010

*** Marcel Meili, Markus Peter Architekten



zu begrünen, wenn das zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.

Art. 13 Freiraum

¹Es gilt eine Freiflächenziffer von 30 %.

²Die Gestaltung der Freiräume hat nach einem einheitlichen, übergeordneten Gestaltungskonzept zu erfolgen, das den Zusammenhang und die Gliederung des Areals sicherstellt.

³Der Freiraum Flurstrasse hat am meisten öffentlichen Charakter und Aufenthaltsqualität. Er ist als urbaner Ort mit vielfältigen Möglichkeiten der Freiraumnutzung zu gestalten. Der direkte Anstoss von privaten, wohnungsbezogenen Aussenräumen ist zu vermeiden. Es ist im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen, dass – auch bei etappenweiser Realisierung – der gesamte im Plan schraffierte Freiraum an der Flurstrasse einheitlich gestaltet wird. Hier können max. drei freistehende eingeschossige Kiosk- und Versammlungsgebäude o.ä. mit einer Grundfläche von je max. 100 m² erstellt werden, die nicht auf den Ausnutzungsrahmen gemäss Art. 7 anzurechnen sind.

⁴Der Freiraum entlang der Rautistrasse ist die urbane Quartieradresse. Durch die Gestaltung soll eine stadträumliche Akzeptanz der primären Erschliessungsfunktion für den motorisierten Individualverkehr (inklusive Besucherparkplätze) erreicht werden.

⁵Die Innere Promenade verbindet die Freiräume der grossen Teilgebiete und ist zusammenhängend zu gestalten. Sie ist ausgerichtet auf die Erschliessung und Öffnung des Areals für den Langsamverkehr, weshalb der direkte Anstoss von privaten, wohnungsbezogenen Aussenräumen zu vermeiden ist.

⁶Die privaten und gemeinschaftlichen Freiräume sind klar zu unterscheiden und von Fassade zu Fassade entsprechend zu konzipieren.

⁷Es sind in angemessenem Umfang Baumstandorte zu schaffen.

⁸Ein angemessener Anteil der Aussenflächen darf nicht unterbaut werden. Insbesondere ist der mittlere Hof im Teilgebiet A überwiegend von unterirdischen Bauten frei zu halten.

Art. 14 Erschliessung MIV

¹Das Teilgebiet A ist sowohl von der Flur- als auch von der Rautistrasse her zu erschliessen.

²Das Teilgebiet B ist ausschliesslich an die Rautistrasse angeschlossen.

³Die Zufahrt zu den Teilgebieten C, D und E hat von der Flurstrasse her zu erfolgen.

Art. 15 Parkierung

¹Die Anzahl der Abstellplätze bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen städtischen Parkplatzverordnung.

²Nicht für Besuchende bestimmte Abstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen.

³Ein angemessener Anteil der Abstellplätze für Besuchende kann entlang von Rauti- und Flurstrasse angeordnet werden.

⁴An geeigneten Lagen sind genügend Abstellmöglichkeiten für leichte Zweiräder herzurichten. Ein angemessener Anteil dieser Abstellmöglichkeiten muss witterungsgeschützt sein.

Art. 16 Fuss- und Radwege, Durchgänge

¹Das Areal ist an das übergeordnete Fuss- und Radwegnetz anzuschliessen. Von besonderer Bedeutung für zu Fuss Gehende und Rad Fahrende ist dabei namentlich die Innere Promenade. Von dieser ist für zu Fuss Gehende die Durchlässigkeit zur Rautistrasse und der Zugang zum Freilagerweg sicherzustellen. Ebenfalls ist der Freiraum Flurstrasse durchlässig zu gestalten.

²Im Teilgebiet C sind in den im Plan schematisch dargestellten Bereichen mindestens zwei offene Durchgänge für zu Fuss Gehende, die je mindestens 6 m breit sind und sich über mindestens 2 Geschosse erstrecken, zu erstellen; diese können auch nach oben offen sein.

Art. 17 Energie

¹Neubauten sind im Minergie-Standard zu erstellen oder haben hinsichtlich Heizwärmebedarf den um 20 % reduzierten Grenzwert der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften einzuhalten. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar gilt dies auch für Umbauten.

²Soweit im Teilgebiet D die Einhaltung von Abs. 1 unverhältnismässig ist, kann das entsprechende Defizit andernorts im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes kompensiert werden.

³Sofern in einem Teilgebiet vom Ausnützungsmass gemäss Art. 7 Abs. 2 Gebrauch gemacht wird, müssen alle Gebäude in diesem Teilgebiet den Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 BZO entsprechen.

Art. 18 Ökologischer Ausgleich

¹Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung anzuordnen.

Unter anderem sind Nistplätze von Mauerseglern zu erhalten oder zu ersetzen.

Art. 19 Sicherheit

Bei der Anlegung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, insbesondere von Parkanlagen, Strassen, Plätzen und Wegen ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Art. 20 Regenwasser

¹Das im Planungsgebiet anfallende unverschmutzte Regenwasser ist soweit möglich nach der VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» 2002 in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

²Regenwasser, das nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Juni 1991 und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

Art. 21 Abfälle

¹Für die Bewirtschaftung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

²Es können gewichtsabhängig zu bewirtschaftende zentrale Presscontainer für Gewerbe- und Haushaltabfälle eingerichtet werden.

Art. 22 Etappierung

¹Die Überbauung kann mit beliebiger Etappierung realisiert werden.

²Dabei ist allerdings darauf zu achten, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und das Konzept der Gesamtüberbauung nicht ungünstig präjudiziert.

Art. 23 Inkrafttreten

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

¹ Genehmigt durch die kantonale Baudirektion am 19. Oktober 2010; Inkraftsetzung auf den 27. November 2010.