

Stand: verabschiedet durch den Stadtrat zuhanden Grosser Gemeinderat

Privater Gestaltungsplan, Sihlmatten
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Gestaltungsplanvorschriften (GPV)

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat.-Nrn. 5221 und 5222

Für die Zürich Anlagestiftung

.....
Márek Dobias

.....
Markus Bleuer

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Grossen Gemeinderats

.....
Der Präsident: Wolfgang Liedtke

.....
Der Sekretär, Daniel Frei

Von der Baudirektion

genehmigt am

BDV Nr.

Für die Baudirektion

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Fanny Pietzner, Manuel Peer

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	4
	Art. 1 Zweck / Zielsetzungen Gestaltungsplan	4
	Art. 2 Bestandteile	4
	Art. 3 Geltungsbereich	4
	Art. 4 Über- und nebengeordnetes Recht	5
2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	5
	Art. 5 Gestaltung	5
	Art. 6 Grundmasse	5
	Art. 7 Baubereiche	6
	Art. 8 Bauweise	6
	Art. 9 Nutzweise	7
	Art. 10 Dachgestaltung	7
	Art. 11 Gewachsener Boden	7
	Art. 12 Etappierung	7
	Art. 13 Umgebungsgestaltung	8
	Art. 14 Öffentlicher Rastplatz	8
	Art. 15 Ökologischer Ausgleich	8
	Art. 16 Vogelfreundliche Gestaltung	9
3	Erschliessung und Parkierung	9
	Art. 17 Erschliessung	9
	Art. 18 Parkierung	9
	Art. 19 Mobilitätskonzept	10
	Art. 20 Notzufahrt, Anlieferung	10
4	Ver- und Entsorgung / Umwelt	11
	Art. 21 Nachhaltigkeit	11
	Art. 22 Lichtimmissionen	11
	Art. 23 Altlasten	11
	Art. 24 Entsorgung / Abfälle	11
	Art. 25 Schutz vor Naturgefahren	11
5	Schlussbestimmungen	11
	Art. 26 Inkrafttreten und Aufhebung	11

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck / Zielsetzungen Gestaltungsplan

1 Der private Gestaltungsplan Sihlmatten bezweckt:

- die Gesamterneuerung der Wohnsiedlung Sihlmatten,
- die Förderung einer eigenen Identität mit Bezug zur Landschaft,
- verträgliche Bauvolumen und Höhenentwicklung im ortsbaulichen Kontext,
- zeitgemässes, generationendurchmisches Wohnen,
- eine nachhaltige Überbauung insbesondere in Bezug auf die Nutzung der Landreserven, die Energieversorgung und die Verwendung erneuerbarer Baustoffe,
- eine attraktive Freiraumgestaltung mit grossen zusammenhängenden Freiflächen und die Umsetzung siedlungsökologischer Massnahmen sowie
- die Ergänzung des öffentlichen Freiraumangebotes im Quartier.

Art. 2 Bestandteile

1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind die Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 22.03.2022 und der Situationsplan 1:500 vom 22.03.2022.

2 Wegleitende Bestandteile sind die Richtprojekte

- "Bebauung" von burkhalter sumi architekten gmbh, Zürich, August 2020 und
- "Umgebung" von Krebs und Herde GmbH, Winterthur vom 17.02.2022.

Sie dienen der Behörde als Massstab für die Beurteilung der Projekte im Baubewilligungsverfahren, insbesondere in Bezug auf die Einordnung in die landschaftliche Umgebung, die kubische Gliederung, die Durchlässigkeit der Baubereiche I und III auf Erdgeschossesebene sowie die differenzierte Umgebungsgestaltung.

3 Orientierende Bestandteile sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, 22.03.2022
- Energiekonzept, 18.06.2019
- Städtebaulicher Vertrag, Entwurf Stand 22.03.2022

Art. 3 Geltungsbereich

1 Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich. Er umfasst die Liegenschaften:

- Kat. Nr. 5221
- Kat. Nr. 5222

Art. 4 Über- und nebengeordnetes Recht

1 Im Geltungsbereich gelten die nachstehenden Gestaltungsplanvorschriften. Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

2 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind im Geltungsbereich die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung nicht anwendbar.

3 Im Gestaltungsplan Sihlmatten kommen die "alten" Baubegriffe gemäss PBG in der Fassung bis 28.02.2017 zur Anwendung.

2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5 Gestaltung

1 Bauten, Anlagen und Umgebung sind so zu gestalten, dass sie, betreffend Masstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl sowie freiräumlichem und ökologischem Wert, für sich und in ihrem städtebaulichen Zusammenhang eine besonders gute Gesamtwirkung erreichen.

Art. 6 Grundmasse

1 In den Baubereichen I bis III gelten die folgenden Grundmasse:

Baubereiche	I	II	III
Max. anrechenbare Geschoszahl: UG/VG/DG	1/10/0	2/14/0	1/7/0
Kote Erdgeschoss m.ü.M. (Toleranz +/- 0.5 m)	458.30	458.30	458.30
Max. Kote Oberkante Dachfläche m.ü.M.		498.30	
hoher Baubereich	487.30		479.30
niedriger Baubereich	482.30		471.30
Max. aGF ¹ gem. § 255 PBG in m ²	10'380.0	7'740.0	11'560.0
Max. aGF oberirdisch gesamt, in m ²		29'680	
Max. aGF im UG, in m ²	/	/	130.00

2 Zwischen den Baubereichen ist ein Ausnützungstransfer zulässig.

¹ Vorbehältlich Art. 6 Abs. 2 GPV Ausnützungstransfer zwischen den Baubereichen.

Art. 7 Baubereiche

1 Die maximale Ausdehnung der Hauptgebäude wird durch die im Situationsplan bezeichneten Baubereiche I bis III, den Baubereich mögliche Auskragungen, die niedrigen Baubereiche sowie die maximale Kote Oberkante (OK) Dachfläche definiert. Massive oder geschlossene Brüstungen zählen zur maximalen OK Dachfläche.

2 Die maximale Ausdehnung der unterirdischen Gebäudeteile wird durch den im Situationsplan bezeichneten unterirdischen Baubereich bezeichnet. Entlang dessen nordwestlicher Begrenzung sind im Bereich des gemeinschaftlichen Freiraumes Baumpflanzungen vorgesehen, deren genauer Standort im Bauprojekt zu bestimmen ist. Je nach Standort sind für die Baumpflanzungen entsprechend Erdtanks auszusparen.

3 Der optionale unterirdische Baubereich dient ausschliesslich der Raumsicherung für eine Tiefgaragenerweiterung, zur Behebung allfälliger Missstände, die sich durch die Abweichung von der Pflichtparkplatzzahl gemäss kommunaler Verordnung ergeben könnte.

4 Der Baubereich I weist an den seitlichen Gebäudeabschlüssen einen «niedrigen Baubereich» auf. Die maximale Kote beträgt 482.30 m.ü.M. Der 2-geschossige Sockel wird als Pendant um eben diesen Bereich eingezogen. Der «hohe Baubereich» kann über den gesamten Baubereich I betrachtet zu 70 % mit einer maximalen Kote von 487.30 m.ü.M. überbaut werden. Die 2-geschossigen, grosszügigen Durchgänge im Sockel, umfassen mindestens 30 % der Fläche des Baubereich I.

5 Der Baubereich III hat zugunsten der Aussicht aus dem Turmgebäude einen «niedrigen Baubereich». Dort sind keine Gebäudeaufbauten zulässig und die maximale Kote beträgt 470.30 m.ü.M. Der «hohe Baubereich» kann über den gesamten Baubereich III betrachtet zu 66 % mit einer maximalen Kote von 478.30 m.ü.M. überbaut werden. Der 2-geschossige Sockel ist mit grosszügigen Durchgängen mit einer Mindestbreite von 3 m für Fussgänger auszubilden.

6 Folgende oberirdischen Gebäudeteile können über das Volumen hinausragen:

- Ausschliesslich Vordächer, jedoch keine Balkone, Terrassen oder Loggien, dürfen die Baubereiche um maximal 1.50 m überragen
- Dachaufbauten (vorbehältlich Art. 10 GPV)
- Technische bedingte Aufbauten, wie Kamine, Abluftrohre, Liftüberfahrten oder Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien (vorbehältlich Art. 10 GPV)

7 Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche bis zu einer überbauten Fläche von 40 m² pro Gebäude sowie einer Gesamtfläche von 200 m² zulässig. Die Zufahrt zur Tiefgarage fällt ausserhalb dieser Gesamtfläche.

8 Innerhalb des Uferstreifens sind vorbehältlich Art. 17 Abs. 3 GPV keine ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen zulässig.

Art. 8 Bauweise

1 Es gilt die geschlossene Bauweise.

Art. 9 Nutzweise

1 Nicht störende Betriebe bis 20% der dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Geschossfläche sind gestattet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 10 Dachgestaltung

1 Es sind nur Flachdächer zulässig.

2 Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 25 m² sind zu begrünen soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden. Die Begrünung hat extensiv mit Biotopstrukturen zur Förderung der Standortvielfalt und einheimischen Arten zu erfolgen.

3 Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen wie Liftüberfahrten und Kamine, Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbaren Energien sowie Elemente zur Gestaltung und Nutzung von Dachgärten müssen sorgfältig gestaltet und materialisiert werden und sich gut eingliedern.

4 Technisch bedingte Aufbauten, sind auf Dachflächen mit privaten Aussenräumen im Baubereich I (niedriger Baubereich) nur im untergeordneten Mass zulässig.

5 Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen müssen im Baubereich II durch eine «Fassade» architektonisch ansprechend eingefasst und allseitig um mindestens 5 m vom Dachrand zurückversetzt werden. Die «Fassade» zählt sinngemäss zu den technisch bedingten Aufbauten gemäss Art. 10 Abs. 3 GPV.

6 Im Baubereich III sind auf dem «niedrigen Baubereich» technisch bedingte Aufbauten und Anlagen nur im untergeordneten Mass zulässig (Sicht auf / aus dem Turm).

Art. 11 Gewachsener Boden

1 Die im Situationsplan bezeichnete Höhenkote 0.00 = 458.30 m. ü. M. gilt als gewachsener Boden.

Art. 12 Etappierung

1 Eine etappierte Ausführung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich ansprechenden Teil- bzw. Gesamtüberbauung voraus.

2 Mit dem Baugesuch zur 1. Etappe ist die provisorische Gestaltung der Baubereiche aufzuzeigen, welche erst zu einem späteren Zeitpunkt überbaut werden. Es sind folgende Nachweise und Unterlagen zu erbringen:

- Privatrechtlicher Vertrag zur Sicherstellung der Realisierung eines Gesamtkonzeptes trotz Etappierung
- die mit Dienstbarkeit im Grundbuch gesicherte Übertragung der Ausnützung zwischen den Baubereichen gemäss § 6 Abs. 2 GPV
- Freiraumprojekt gemäss Art. 13, 14 und 15 GPV

- genehmigtes Erschliessungsprojekt (gemeinsame Erschliessung, Parkierung) gemäss Art. 17 bis 20 GPV
- genehmigtes Ver- und Entsorgungsprojekt, Beleuchtungskonzept gemäss § 21 bis 24 GPV

Art. 13 Umgebungsgestaltung

- 1 Die Umgebungsgestaltung ist fortlaufend mit der Realisierung der Hochbauten vorzunehmen.
- 2 Die im Situationsplan bezeichneten Strassen-, Parkierungs-, Platz- und Grünflächen haben eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.
- 3 Der Quartierplatz ist mit hochstämmigen Solitäräumen ebenerdig zu bepflanzen.
- 4 Die gemeinschaftlichen Spiel-, Ruhe- und Freiflächen sind mit geeigneten Elementen für Kinderspiel und Aufenthalt hochwertig und abwechslungsreich zu gestalten und auszustatten. Dabei sind die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen zu berücksichtigen.
- 5 Die bestehenden waldähnlichen Gehölzstrukturen in den Randzonen des Geltungsbereiches sind auszulichten. Die Bepflanzung und Gestaltung der Bereiche ist mit dem Baugesuch aufzuzeigen und hat sinngemäss dem begleitenden Richtprojekt «Umgebung» zu entsprechen.

Art. 14 Öffentlicher Rastplatz

- 1 Der im Situationsplan bezeichnete Rastplatz ist hochwertig zu gestalten, zu möblieren und dauernd öffentlich zugänglich zu halten.

Art. 15 Ökologischer Ausgleich

- 1 Im Geltungsbereich sind mindestens 25 % der Freiflächen gemäss Richtprojekt Umgebung für ökologisch hochwertig begrünte Bereiche im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) vorzusehen. Diese Flächen sind auf Niveau gewachsener Boden zu realisieren und dürfen weder versiegelt noch anderweitig wie z.B. als Spiel- oder Rasenfläche, Abstellplätze oder ähnliches genutzt werden.
- 2 Die im Situationsplan bezeichneten ökologisch, hochwertigen Flächen dienen der Erhaltung und Förderung des Vernetzungskorridors und der darin lebenden Arten. Diese Flächen sind hauptsächlich entlang des Sihlufers und des Waldrandes anzulegen.
- 3 Wird Boden wiederhergestellt, ist auf eine Humusierung zu verzichten. Für die Begrünung und Bepflanzung sind ausschliesslich standortgerechte, einheimische resp. regionaltypische Arten zu verwenden. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden.
- 4 Die Detailplanung und Umsetzung der Umgebungsgestaltung ist durch eine ausgewiesene Fachperson vorzunehmen. Die Pläne sind von der Fachstelle Naturschutz genehmigen zu lassen.

Art. 16 Vogelfreundliche Gestaltung

1 Stark spiegelnde Fassaden und transparente, freistehende Flächen sowie verglaste Vorbauten sind zu vermeiden oder vogelgerecht zu gestalten. Die Publikation der Vogelwarte Sempach "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" aus dem Jahr 2012 ist zu berücksichtigen.

3 Erschliessung und Parkierung

Art. 17 Erschliessung

1 Die Arealerschliessung erfolgt über die im Situationsplan bezeichnete Stelle über die Sihltalstrasse.

2 Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage der Baubereiche I bis III ist im Situationsplan bezeichnet. Die gesamte Tiefgarage wird über eine Rampe erschlossen.

3 In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind innerhalb des Uferstreifens maximal vier Zugänge bzw. Zufahrten von der Überbauung auf den Uferweg zulässig. Die Verbindungen dürfen zu keiner Nutzungsintensivierung führen.

4 Die Erschliessung für Anlieferung kann über untergeordnete Erschliessungen gemäss Art. 20 GPV erfolgen.

5 Die Haupteerschliessungsseite für die Gebäudezugänge der Baubereiche II und III ist im Situationsplan bezeichnet.

Art. 18 Parkierung

1 Mit einem Mobilitätskonzept gemäss Art. 19 GPV kann die Anzahl Pflichtabstellplätze gemäss kommunaler Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vom 11.03.1992 zusätzlich reduziert werden.

2 Die Abstellplätze für Bewohner, Beschäftigte und Besucher sind in der Tiefgarage unterirdisch zusammenzufassen.

3 In der Tiefgarage sind bedarfsgerechte Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes zu schaffen, mindestens jedoch Leerrohre für deren nachträgliche Einrichtung vorzusehen.

4 Oberirdische Fahrzeugabstellplätze für behindertengerechte Abstellplätze, Carsharing oder ein Anteil der Besucherabstellplätze sind nur in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich zulässig.

5 Die Berechnung der Anzahl Zweiradabstellplätze richtet sich nach den Richtwerten der VSS-Norm SN 40 065 (2019), wobei pro zwei "halbe" Zimmer ein Abstellplatz zu erstellen ist. Kurzzeit-Zweiradabstellplätze sind ebenerdig, witterungsgeschützt und dezentral anzuordnen. Langzeit-Zweiradabstellplätze können unterirdisch angeordnet werden.

6 Auf Erdgeschossebene sind ausreichend Abstellplätze für Kinderwägen vorzusehen.

Art. 19 Mobilitätskonzept

1 Mit einem im Rahmen des ersten Baugesuches vorzulegenden und zu genehmigenden Mobilitätskonzepts ist für den gesamten Geltungsbereich aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Bewohnerschaft, Besuchende) im Sinne der verkehrlichen Zielsetzungen des Gestaltungsplanes Sihlmatten zu ihrem räumlichen Umfeld organisiert und zu bewältigen ist. Die Bauherrschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung sicher.

2 Im vorzulegenden Mobilitätskonzept müssen folgende Punkte enthalten sein:

- Ziele, Zweck, Zuständigkeit
- Projektbeschrieb mit wichtigsten Eckdaten (Nutzungen, nachvollziehbare Herleitung der Anzahl Auto-Parkfelder und Veloabstellplätze, ÖV- und Velo- / Fussverkehrs-Anbindung; wichtigste Ziel- und Quellorte des erwarteten Verkehrsaufkommens)
- Lage und Qualität der Veloabstellplätze
- Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs
- Lage und Anzahl der Abstellplätze für Carsharing-Fahrzeuge
- Kommunikations- und Informationsmassnahmen
- Monitoring / Controlling

3 Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt.

4 Zeigt das Monitoring / Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann die Stadtpolizei verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

Art. 20 Notzufahrt, Anlieferung, Unterhalt

1 Die Zu- und Wegfahrt für Not-, Feuerwehrfahrzeuge und Anlieferung sowie den Gewässerunterhaltsdienst ist gemäss Eintrag im Situationsplan sicherzustellen.

2 Die minimale Wegbreite beträgt 3.50 m. Die minimale Höhe im Licht beträgt 4 m. Sie ist von Hindernissen freizuhalten.

4 Ver- und Entsorgung / Umwelt

Art. 21 Nachhaltigkeit

1 Der Neubau hat den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau zu erreichen.

Art. 22 Lichtimmissionen

1 Aussenbeleuchtungen sind auf ein Minimum zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtimmissionen möglichst vermieden werden. Die Empfehlungen der SIA-Norm 491 zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum vom 1. März 2013 sind zu berücksichtigen.

2 Es ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen mit dem sichergestellt werden kann, dass schädliche Lichtimmissionen in den Schutzgebieten möglichst vermieden werden.

3 Der Sihluferweg darf nicht beleuchtet werden.

Art. 23 Altlasten

1 Mit dem Baugesuch ist ein Aushub- und Entsorgungskonzept einzureichen.

Art. 24 Entsorgung / Abfälle

1 In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich ist eine zentrale Unterflur-Abfallsammelstelle zu erstellen.

Art. 25 Schutz vor Naturgefahren

1 Wo eine Gefährdung durch Massenbewegungen oder Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

5 Schlussbestimmungen

Art. 26 Inkrafttreten und Aufhebung

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