

Rahmenplan "Werk I"

Sonderzone "Vorderes Mühlental"

Art. 44a-44b BauO

Originalmassstab 1: 1'000

Fassung vom 29.05.2007

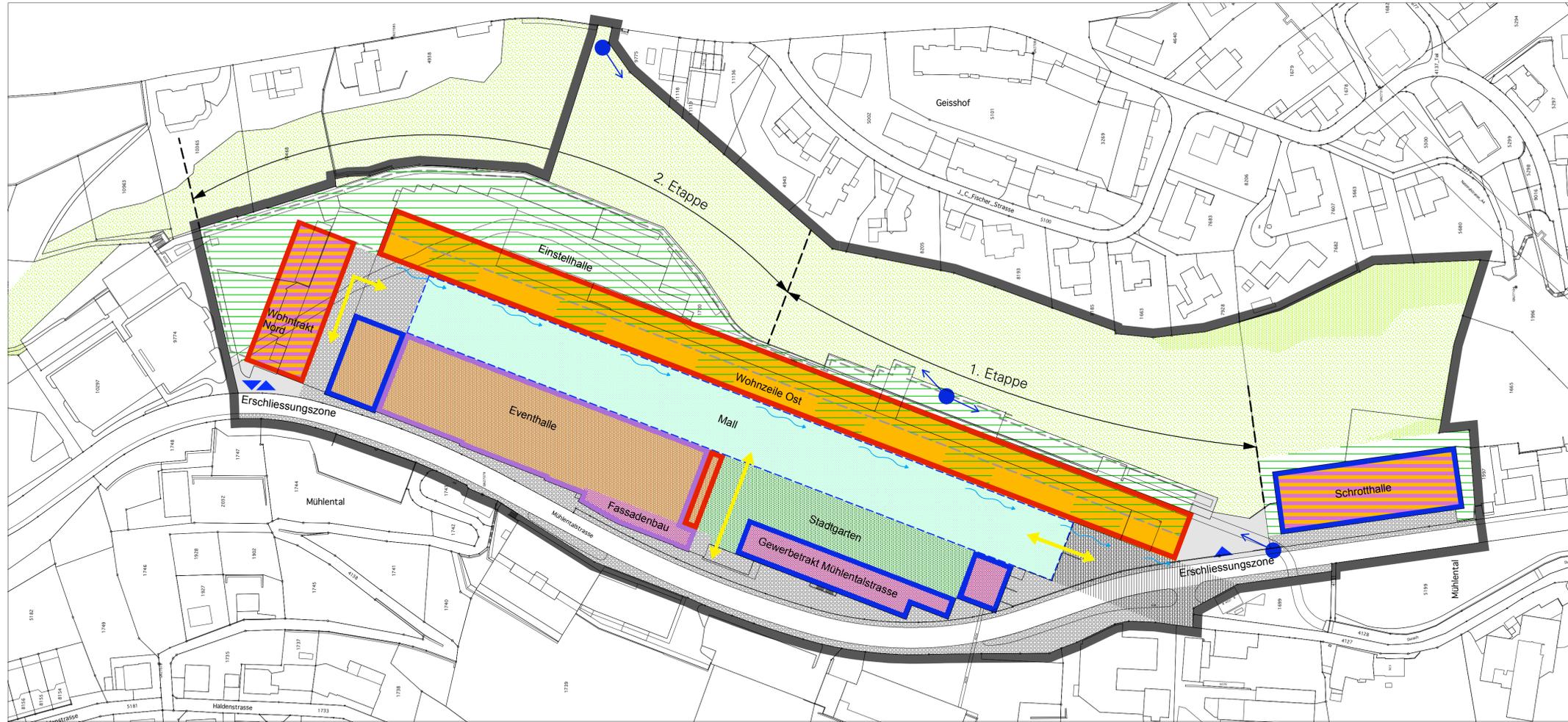
Beschluss Stadtrat vom:



Plan: Rahmenplan
 Messstab: 1:1'000
 Auftrag: SHA_VEST
 Plangrundlage: SHA_VEST
 Form: 63 x 90
 Gez./Geprüft: JAW/RSB
 Abzage/Code: /Server/SH14/Muehlen/Rahmenplan
 Erstellungsdatum: 22. März 2007
 Revision: 26.04.07/29.05.07

Hofackerstrasse 13
 8032 Zürich
 Tel. 044/421 38 38
 Fax 044/421 38 20
 www.hsp-planer.ch
 info@hsp-planer.ch

Hesse·Schwarze·Partner
 Büro für Raumplanung AG



Rahmenplan "Werk I"

Der Rahmenplan legt für das Areal "Werk I" die Planungsziele und Eckwerte zur Nutzung und Bebauung nach der Sonderzone "Vorderes Mühlental" fest. Er umfasst folgende Grundstücke:
 GB Nr. 1700 ("Werk I"): 49'960 m²
 davon 35'719 m² in der Sonderzone, 14'241 m² Wald und Freihaltezone
 GB Nr. 1700' ("Schrotthalle"): 8'137 m²
 davon 2'862 m² in der Sonderzone, 5'275 m² Wald und Freihaltezone
 GB Nr. 4152 (Mühlentalstrasse): 6'650 m² (Anteil Verkehrsfläche)
 Die Gesamtfläche des Rahmenplans "Werk I" beträgt somit 64'747 m².

Planungsziele

Der Rahmenplan gewährleistet folgende Entwicklungsziele und Interventionen:
 Erneuerung, Aufwertung und Neunutzung der Areale "Werk I" und "Schrotthalle"
 Weitgehender Erhalt der schutzwürdigen Gebäude und Gebäudeteile
 Zweckmässige Umnutzung bestehender Bausubstanz
 Ausgewogene und attraktive Nutzungsmischung
 Energieeffiziente Bauweise
 Aufwertung des Landschaftsraums
 Verbesserung der Fussgängerbeziehungen

Er sichert insbesondere:

die Realisierung des Überbauungs- und Nutzungskonzeptes KGP Kyncl Architekten GmbH (Stand April 2007) auf dem Areal der ehemaligen Stahlgießerei mit einem Bauvolumen von 236'000 m³ und einer Geschossfläche von 53'000 m²
 das 2006 bewilligte Projekt Ulmer & Zarotti (Baubewilligung 54/2006) mit Ausbau und Neunutzung der ehemaligen Schrotthalle mit einem Bauvolumen von 32'500 m³.

Die Bauvolumen und Geschossflächen ergeben sich aus den denkmalpflegerischen Vorgaben für die wichtigen Teile des industriellen Ensembles (je nach Schutzkategorie gilt Substanz-, Struktur- oder Volumenerhaltung) in Verbindung mit den zugelassenen Neubauten. Die Baumassenziffer beträgt maximal 8,0 m³/m², wovon maximal 4,5 m³/m² für Neubauten.
 Der Rahmenplan bestimmt die Abmessungen und die Lage der einzelnen Baufelder. Kleinere Abweichungen der festgelegten Mantellinien sowie Nutzungsverschiebungen zwischen den Baufeldern bleiben möglich, sofern dadurch die Gesamtnutzfläche nicht überschritten und der angestrebte Nutzungscharakter nicht grundlegend verändert wird.

Etappierung

Die Baurealisierung soll zeitlich gestaffelt erfolgen können; für die Etappierung sind folgende Grundsätze massgebend:
 Entwicklung von Süd nach Nord für die Wohnzeile Ost und die Mall
 Jede Etappe umfasst womöglich Mischkomplexe mit Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe (Detailhandel/Verkauf)
 Etappenweise Bereitstellung der Infrastruktur: Parkplätze, Freiräume und Weganschlüsse
 Städtebaulich überzeugende Zwischenstände
 Aufrechterhaltung bestehender Zwischennutzungen ausserhalb Baulos

Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Freiräume

Neu- und Ersatzbauten müssen sich gut in die Gesamtstruktur einfügen. Anzustreben sind eigenständige, unverwechselbare Bauformen. Die Anschlüsse an den Altbestand sind sorgfältig auszubilden.
 Stadgarten, interne Freiräume und zugehörige Elemente (u.a. Überlaufgerinne der Durach) sind in die Bebauung zu integrieren und bilden mit dieser eine Einheit.
 Die Übergangszonen zur offenen Landschaft sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs möglichst naturnah zu gestalten (standortgerechte, heimische Bepflanzung). Eine Vernetzung mit dem bewaldeten Hangfuss ist anzustreben.

Wohnzeile Ost

- Neubau
- Zulässige Nutzung: Wohnen, Dienstleistung und stilles Gewerbe
- Anzustrebender Nutzungsmix: mind. 80% Wohnen, max. 20% DL
- BGF max. 36'000 m² / ca. 110'000 m³
- Dachkote max. 450.00 m ü. M.
- Parkierung: in Einstellhalle
- Bauweise: aufgeständerte, mehrfach gegliederte Wohnzeile mit lichter Durchgangshöhe von rund 8 m ab heutigem Werkgelände (bestehendes Terrain = ca. 410.00 m ü. M.)

Wohntrakt Nord

- Neubau
- Zulässige Nutzung: Wohnen, Dienstleistung und stilles Gewerbe
- Anzustrebender Nutzungsmix: mind. 50% Wohnen, max. 50% DL und G
- BGF max. 8'000 m² / ca. 25'000 m³
- Dachkote max. 450.00 m ü. M.
- Parkierung: in Einstellhalle
- Bauweise: querliegendes Wohnhochhaus als nördlicher Abschluss des Areals

Schrotthalle

- Umnutzung (Projekt Ulmer & Zarotti, Baubewilligung 54/2006)
- Zulässige Nutzung: Wohnen, Dienstleistung und stilles Gewerbe
- Anzustrebender Nutzungsmix: 15% Wohnen, 85% DL und G
- BGF ca. 5'800 m² / ca. 32'500 m³
- 4 Vollgeschosse sowie Attikageschoss (Aufstockung des Bestands)
- Parkierung: EG Schrotthalle ca. 30 PP (realisiert), in Einstellhalle "Werk I" zusätzlich ca. 55 PP (1. Etappe)

Fassadenbau

- Umnutzung
- für Altbaute besteht Substanzschutz
- Zulässige Nutzung: Dienstleistung, Gewerbe, Verkauf
- Anzustrebender Nutzungsmix: min. 50% DL und G, max. 50% Verkauf
- BGF: ca. 2'130 m² / ca. 11'000 m³
- bestehende Höhe massgebend
- Parkierung: in Einstellhalle

Gewerbetrakt Mühlentalstrasse

- Teilabbruch und Umnutzung
- für Teil der Altbaute besteht Volumenschutz
- Zulässige Nutzung: Dienstleistung und Gewerbe / Verkauf
- Anzustrebender Nutzungsmix: 50% DL und G, 50% Verkauf
- BGF ca. 4'600 m² / ca. 15'500 m³
- 3 Vollgeschosse im Rahmen der bestehenden Gesamthöhe
- Parkierung: in Einstellhalle

Eventhalle

- Anbau und Umnutzung
- für Altbaute besteht im bezeichneten Bereich Substanz- bzw. Volumenschutz
- Zulässige Nutzung: Veranstaltungen / Dienstleistung und Gewerbe / Verkauf
- Anzustrebender Nutzungsmix: 60% Eventbereich, 20% DL und G, 20% Verkauf
- innenliegende Unterteilung der Nutzflächen nach den Randbedingungen des Erhaltungsschutzes möglich
- BGF best. ca. 7'400 m² / ca. 76'000 m³
- bestehende Höhe massgebend
- Anbau (1.OG bis 3.OG) BGF neu 1'050 m² / neu 3'250 m³
- Parkierung: in Einstellhalle und extern (hinteres Mühlental)

Mall

- Teilabbruch und Umnutzung
- für den Altbestand gilt weitgehende Erhaltung der Trag- und Dachkonstruktion
- Funktion: Verbindungsachse durch "Werk I", erlebbarer offener Raum in Wechselwirkung mit Wohnen und DL und Gewerbe / Verkauf, Fahrradparkierung; Überlaufgerinne als prägendes Merkmal dieser Begegnungs- und Flanierzone
- seitlich begrenzender Klima-/Wetterschutz möglich
- bestehende Höhe massgebend

Stadgarten

- Neuanlage
- Funktion: "grüne Lunge" als urbane Parkanlage mit hochstämmiger Baumpflanzung (Erholungs-/Begegnungs-/Verweilzone)
- teilweise Überdachung von der Mall her möglich

Freiräume

- Neugestaltung der verbleibenden Abbruchflächen
- Funktion: Übergangszone zwischen Bebauung/urbanem Raum und gewachsener Hanglandschaft; visueller Einbezug des bewaldeten Hangfusses durch weitgehende Freihaltung sowie begehr-/nutzbare Ausgestaltung

Erschliessungszone und Einstellhalle

- Neubau
- max. 500 Abstellplätze im Endausbau für sämtliche Nutzungen
- Abgestufte, zwei- bis dreigeschossige Einstellhalle; im Bereich der aufgeständerten Wohnzeile eingeschossig bis ca. 414.00 m ü. M.
- Zufahrt Einstellhalle im Süden, Wegfahrt im Norden; zusätzliche Nordzufahrt für Event-/Veranstaltungshalle
- Zufahrt/Wendebereich mit Vorfahrt und Kurzparkplätzen

Talflanke mit Fusswegverbindung

- Teilweise Neugestaltung der Waldzone (Hangbereich östliche Talflanke)
- Funktion: unter Wahrung der Schutz- und Wohlfahrtsfunktion soll das historische Fusswegnetz mit Kanzeln wiederhergestellt werden (Reaktivierung Natur- und Erholungswald)

Strassenraum- und Platzgestaltung

- Neugestaltung gemäss Gesamtkonzept
- Funktion: Aufwertung Aussenbereich durch Verzahnung Platz- und Strassenraum
- Gestalterische Massnahmen (Koordination mit Kanton): Baumallee entlang Mühlentalstrasse, verbesserte Querbeziehungen und Strassenübergänge (allenfalls in Kombination mit Bushaltestelle); gute Verbindung zum künftigen Durachpark
- Keine Parkierung mit Ausnahme Taxi / Vorfahrten

