

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 17. September 1986

3292. Sonderbauvorschriften (Ziegeleiareal, Zürich-Wiedikon)

Mit Beschluss Nr. 2157/1983 genehmigte der Regierungsrat die Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79ff PBG für das sogenannte Ziegeleiareal in Zürich-Wiedikon. In der Handhabung dieser Vorschriften zeigte sich, dass Art. 11 Abs. 2 einer Revision bedurfte. Am 22. Januar 1986 beschloss der Gemeinderat der Stadt Zürich eine diesbezügliche Ergänzung. Die Referendumsfrist lief unbenützt ab. Der Beschluss wurde gemäss § 88 PBG am 18. März 1986 im kantonalen Amtsblatt publiziert und öffentlich aufgelegt. Innert der Frist wurden bei der Baurekurskommission I gemäss Zeugnis vom 5. Mai 1986 keine Rekurse eingereicht.

Die Ergänzung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Sie kann als zweckmässige Regelung genehmigt werden.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der Beschluss des Gemeinderates der Stadt Zürich vom 22. Januar 1986 betreffend die Ergänzung von Art. 11 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften für das Ziegeleiareal in Wiedikon wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, 8022 Zürich (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gemeinderatsbeschlusses sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Sonderbauvorschriften zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 17. September 1986

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

i. V.

Hirschi

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 8. Juni 1983

2157. Sonderbauvorschriften (Ziegeleiareal in Zürich-Wiedikon). A. Am 17. November 1982 beschloss der Gemeinderat der Stadt Zürich für das sogenannte Ziegeleiareal in Zürich-Wiedikon eine Ergänzung der Bau- und Zonenordnung durch Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff PBG. Der Beschluss wurde gemäss § 88 PBG am 24. November 1982 im kantonalen Amtsblatt und im Tagblatt der Stadt Zürich publiziert und öffentlich aufgelegt. Innert der Frist ging ein Rekurs beim Bezirksrat ein, welcher von diesem an die Baurekurskommission I weitergeleitet wurde.

B. Die Sonderbauvorschriften umfassen das in der Industriezone J II liegende ehemalige Lehmabbaugebiet der Zürcher Ziegeleien im Gebiet Tiergarten/Gehrenholz. Die Ueberlagerung der altrechtlichen Industriezone mit den Sonderbauvorschriften, welche Wohnbauten ermöglichen, ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Ueber das Areal der Sonderbauvorschriften besteht eine Planungszone. Industrielle Bauten, d. h. Bauvorhaben, welche sich nicht den Sonderbauvorschriften unterordnen, können somit verhindert werden. Art. 24 der Sonderbauvorschriften schliesst zudem aus, dass ein Bauvorhaben gestützt auf die altrechtlichen Vorschriften in der Industriezone ausgeführt werden kann, wenn die ersten den Sonderbauvorschriften entsprechenden Bauten in Angriff genommen worden sind.

Der gegen die Sonderbauvorschriften eingereichte Rekurs verlangt eine Ergänzung von Art. 22, wonach der Borweg als Veloweg beizubehalten sei. Da dieser Weg im Nichtbaubereich verläuft und je nach Entscheid der Rekursinstanzen der Plan und die Vorschriften jederzeit ergänzt werden können, steht dieser Rekurs einer Genehmigung der Vorlage nicht entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der Beschluss des Gemeinderates der Stadt Zürich vom 17. November 1982 über den Erlass von Sonderbauvorschriften für das Ziegeleiareal in Wiedikon wird genehmigt.

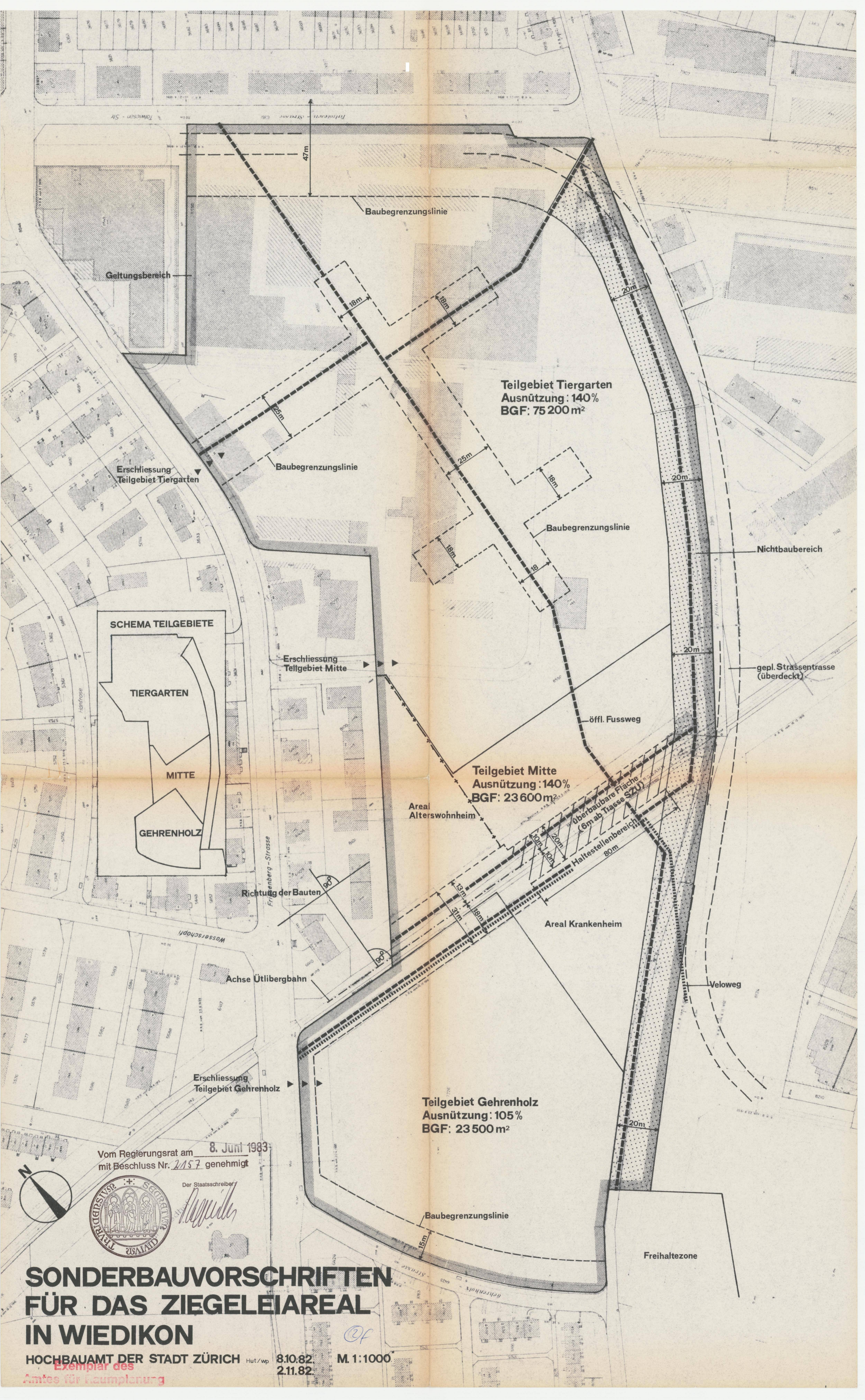
II. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv I gemäss § 6 lit. a des Planungs- und Baugesetzes öffentlich bekanntzugeben.

III. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars der Sonderbauvorschriften), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 8. Juni 1983

V o r d e m R e g i e r u n g s r a t
D e r S t a a t s s c h r e i b e r :

Roggwiller



Geltungsbereich

Baubegrenzungslinie

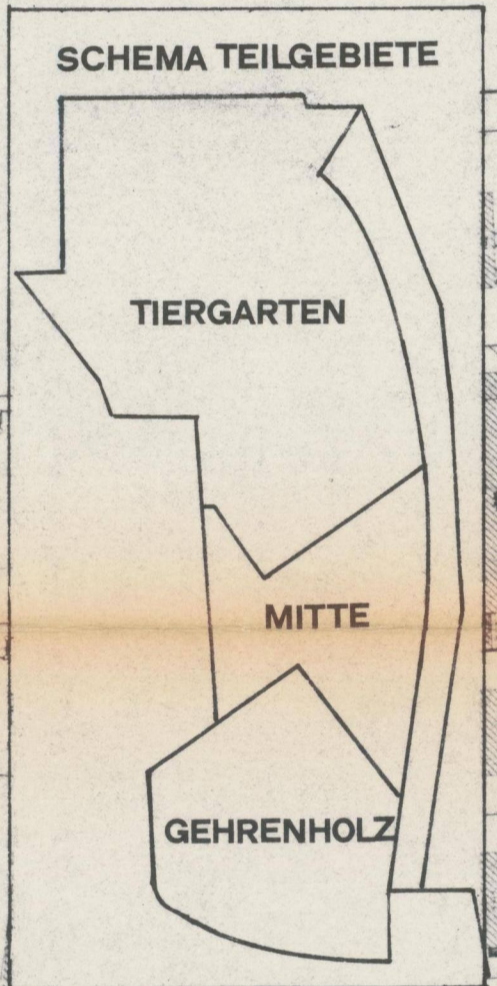
Teilgebiet Tiergarten
Ausnützung: 140%
BGF: 75 200 m²

Erschliessung
Teilgebiet Tiergarten

Baubegrenzungslinie

Baubegrenzungslinie

Nichtbaubereich



Erschliessung
Teilgebiet Mitte

öffl. Fussweg

gepl. Strassentrasse
(überdeckt)

Teilgebiet Mitte
Ausnützung: 140%
BGF: 23 600 m²

Areal
Alterswohnheim

überbaubare Fläche
(6m ab Trasse S7U)

Haltestellenbereich
80m

Richtung der Bauten

Areal Krankenhaus

Achse Ütlibergbahn

Veloweg

Erschliessung
Teilgebiet Gehrenholz

Teilgebiet Gehrenholz
Ausnützung: 105%
BGF: 23 500 m²

Baubegrenzungslinie

Freihaltezone

Vom Regierungsrat am **8. Juni 1983**
mit Beschluss Nr. 2157 genehmigt



Der Staatschreiber

[Signature]

SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS ZIEGELEIAREAL IN WIEDIKON

HOCHBAUAMT DER STADT ZÜRICH Hut/wp 8.10.82 2.11.82 M. 1:1000
Exemplar des Amtes für Raumplanung



BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VON ZÜRICH

vom

22. Januar 1986

**Exemplar des
Amtes für Raumplanung**

Art. 11 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften für das Ziegeleiareal in Wiedikon (Gemeinderatsbeschluss vom 17. November 1982) wird durch folgenden Satz ergänzt:

Kann die für die Quartiersversorgung reservierte Fläche nicht oder nur teilweise realisiert werden, so ist an deren Stelle Wohnfläche zu erstellen.

Mitteilung an den Stadtrat und Bekanntmachung gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung.

Im Namen des Gemeinderates:

Präsident

W. Kusterhaus

Sekretär

J. Bolle

Vom Regierungsrat am 17. Sep. 1986
mit Beschluss Nr. 3292 genehmigt



Der Staatsschreiber:

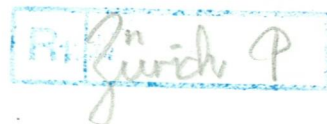
Rappold



BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VON ZÜRICH

vom

17. November 1982



**Sonderbauvorschriften für das Ziegeleiareal
in Wiedikon**

I. Allgemeine Vorschriften

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Für das Ziegeleiareal wird die allgemeine Bau- und Zonenordnung ergänzt durch Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG).

² Die Sonderbauvorschriften setzen sich aus den nachstehenden Bestimmungen und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 zusammen.

³ Der zugehörige Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich und für die wesentlichen Elemente der Sonderbauweise, soweit diese im Plan zum Ausdruck kommen.

Art. 2 Ergänzendes Recht

Soweit aus den nachstehenden Bestimmungen nichts anderes hervorgeht, gilt im Plangebiet das PBG mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.

Art. 3 Teilgebiete

¹ Der Geltungsbereich ist unterteilt in folgende Teilgebiete:

- a) Tiergarten
- b) Gehrenholz
- c) Mitte
- d) Nichtbaubereich (Punktraster).

² Die Grenzen der Teilgebiete sind aus dem zugehörigen Plan ersichtlich.

II. Vorschriften für das Teilgebiet Tiergarten

Art. 4 Bauweise

¹ Es sind 3- bis 4seitige Hof- und Randbebauungen vorgeschrieben.

² Die Baubegrenzungslinien bilden die äussere Begrenzung der Gebäude über dem gestalteten Boden.

³ Nicht an die Baubegrenzungslinien gebunden sind Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG, abstandsfreie Gebäude oder Gebäudeteile (§ 269 PBG) und besondere Gebäude (§ 273 PBG).

⁴ Die Bauten sind im wesentlichen senkrecht oder parallel zur Achse der Uetlibergbahn anzuordnen.

Art. 5 Anrechenbare Geschosse

Es sind höchstens 5 Vollgeschosse zulässig. *)

Art. 6 Ausnützung und Nutzweise

¹ Die Ausnützung beträgt 140 Prozent (Bruttogeschossfläche ca. 75200 m², abzüglich Erschliessung). Als anrechenbar gilt die Fläche des Teilgebietes.

² Mindestens 90 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossfläche müssen Wohnzwecken dienen, 40 Prozent davon müssen Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern sein.

Art. 7 Kinderspiel- und Erholungsflächen

Die Höfe müssen angemessene Kinderspiel- und Erholungsflächen aufweisen.

III. Vorschriften für das Teilgebiet Gehrenholz

Art. 8 Bauweise

¹ Die Überbauung ist in geschlossenen Zeilen von Einfamilienhäusern oder von Gebäuden, die äusserlich ähnlich wie Einfamilienhäuser in Erscheinung treten, zu unterteilen.

² Die Bauten sind im wesentlichen auf das im zugehörigen Plan festgehaltene Rasterkreuz auszurichten, das heisst, sie sind parallel oder rechtwinklig zur Achse der Uetlibergbahn anzuordnen.

Art. 9 Anrechenbare Geschosse

Es dürfen höchstens 3 Vollgeschosse sowie zusätzlich ein Untergeschoss mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen errichtet werden. *)

Art. 10 Ausnützung und Nutzweise

¹ Die Ausnützung beträgt 105 Prozent (Bruttogeschossfläche ca. 23 500 m², abzüglich Erschliessung). Als anrechenbar gilt die Fläche des Teilgebietes.

² Mindestens 90 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossfläche müssen Wohnzwecken dienen.

IV. Vorschriften für das Teilgebiet Mitte

Art. 11 Nutzungsweise

¹ Im Teilgebiet Mitte sind neben einer Mischbebauung nur Bauten im öffentlichen Interesse (unabhängig von der Bauherrschaft) zulässig. Die entsprechend bezeichneten Areale sind in erster Linie für ein Krankenhaus und ein Alterswohnheim reserviert.

² In der Mischbebauung müssen von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche mindestens 30 Prozent Wohnzwecken und mindestens 30 Prozent der Quartiersversorgung dienen.

Art. 12 Bauweise

¹ Die Mischbebauung hat sich nach der allgemeinen Orientierung der Bebauung Tiergarten, das heisst im wesentlichen parallel oder senkrecht zur Achse der Uetlibergbahn, auszurichten.

² Die Baubegrenzungslinie entlang der Bahnlinie (gestrichelte Linie) gilt nur in einem Vertikalbereich von 6 m ab Trasse der Uetlibergbahn.

³ Die Überdachung ist höchstens auf eine Länge von 30 m innerhalb des Haltstellenbereichs zulässig.

Art. 13 Anrechenbare Geschosse

Es sind höchstens 7 Vollgeschosse zulässig. *)

Art. 14 Ausnützung

Die Ausnützung beträgt 140 Prozent (Bruttogeschossfläche ca. 23 600 m², abzüglich Erschliessung). Als anrechenbar gilt die Fläche des Teilgebietes.

V. Vorschriften für den Nichtbaubereich

Art. 15 Zulässige Bauten und Anlagen

Die Bauten und Anlagen unterliegen den gleichen Beschränkungen wie in der Freihaltezone (§ 40 PBG).

Art. 16 Gestaltung

Der Nichtbaubereich ist entsprechend seiner Trennfunktion zu gestalten und zu bepflanzen.

VI. Gemeinsame Bestimmungen

Art. 17 Nutzungsverlagerungen

Für den Wohnanteil sind innerhalb der Teilgebiete Nutzungsverlagerungen im Sinne von § 17 Abs. 2 der kantonalen Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 gestattet.

Art. 18 Umschwung

¹ Die dem Motorfahrzeugverkehr offenstehenden oberirdischen Erschliessungsstrassen sind soweit möglich als Wohnstrassen auszugestalten.

² Der Umschwung ist möglichst weitgehend zu begrünen bzw. zu bepflanzen.

Art. 19 Hochhausausschluss

Hochhäuser sind im ganzen Ziegeleiareal verboten.

Art. 20 Parkierung

¹ Oberirdisch sind Parkplätze nur zulässig, soweit es sich um Besucherpflichtparkplätze und um Abstellplätze für Güterumschlag handelt.

² Die übrigen Parkplätze sind unter dem gestalteten Boden oder überdeckt anzulegen.

Art. 21 Erschliessung

¹ Die Teilgebiete werden je für sich an das Strassenverkehrsnetz angeschlossen.

² Die Anschlüsse sind wie folgt zu erstellen:

- a) für die Teilgebiete Tiergarten und Mitte je an der Friesenbergstrasse zwischen Talwiesenstrasse und Uetlibergbahn
- b) für das Teilgebiet Gehrenholz an der Friesenbergstrasse zwischen Gehrenholzstrasse und Uetlibergbahn.

³ Im Zusammenhang mit dem allfälligen Bau einer Verbindungsstrasse zwischen der Talwiesenstrasse und der Binz darf der neu zu schaffende 20-Meter-Grüngürtel (Nichtbaubereich) nicht beeinträchtigt werden, insbesondere darf der Streifen nicht als Träger des unterirdisch vorgesehenen Strassentrasses verwendet werden.

Art. 22 Fussgängerverbindung und Veloweg

¹ Die im Plan festgehaltenen Verbindungen Bühl-/Friesenbergstrasse bis Gehrenholzstrasse sowie der Margaret enweg sind dem allgemeinen Fussgängerverkehr offenzuhalten und entsprechend zu gestalten.

² Es soll eine Verbindung von der Grubenstrasse zum Margaret enweg erstellt und als Veloweg offengehalten werden.

³ Die Bedürfnisse der Erschliessung bleiben vorbehalten.

Art. 23 Ausnahmbewilligungen

¹ Für Ausnahmbewilligungen gilt § 220 PBG. Im besonderen kann die Baubehörde für städtebaulich gute Lösungen Abweichungen von der vorgeschriebenen Bauweise gestatten.

² Von der Vorschrift des Art. 19 darf nicht entbunden werden.

Art. 24 Sicherung der Sonderbauweise

¹ Wird ein Bauvorhaben gestützt auf die Sonderbauvorschriften ausgeführt, darf das übrige Gebiet der Sonderbauvorschriften nur noch nach diesen Vorschriften überbaut werden.

² Diese Verpflichtung gemäss Abs. 1 ist in den Baubewilligungen durch die Auflage einer grundbuchlichen Anmerkung zu sichern.

Art. 25 Inkraftsetzung

¹ Der Stadtrat setzt die Sonderbauvorschriften nach der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

² Entsprechendes gilt bei Teilgenehmigungen im Sinne von § 5 Abs. 3 PBG.

Art. 26

¹ Der Stadtrat ist ermächtigt, Abänderungen an den Sonderbauvorschriften in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

² Solche Beschlüsse sind im städtischen und im kantonalen Amtsblatt sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

*) Vgl. auch § 277 Abs. 3 PBG, wonach Vollgeschosse durch Dach- oder Untergeschosse ersetzt werden können.
(Zu Art. 5, 9 und 13.)

Mitteilung an den Stadtrat und Bekanntmachung gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung.

Vom Regierungsrat am 8. Juni 1983
mit Beschluss Nr. 2157 genehmigt



Der Staatsschreiber:

[Handwritten signature]

Im Namen des Gemeinderates

Präsident *[Handwritten signature]*

Sekretär *[Handwritten signature]*