



VERFÜGUNG

vom 10. April 2013

Affoltern am Albis. Privater Gestaltungsplan «Obere Bahnhofstrasse»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Affoltern am Albis hat am 17. September 2012 dem privaten Gestaltungsplan «Obere Bahnhofstrasse» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung des Baurekursgerichts vom 22. Januar 2013 sowie des Bezirksrats Affoltern vom 19. Dezember 2012 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. Januar 2013 ersucht die Gemeinde Affoltern am Albis um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Obere Bahnhofstrasse».

Die heute rechtsgültige kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Affoltern am Albis wurde mit BDV Nr. 206/2005 genehmigt. Die letzte Änderung der Bau- und Zonenordnung wurde mit RRB Nr. 1277/2011 teilweise genehmigt. Das Gestaltungsplangebiet ist der Zentrumszone Z4 mit Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen und umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 1681, 6587 und 6588.

Der Gestaltungsplan dient der Realisierung einer vielfältigen Nutzungsstruktur mit hohem Wohnanteil und schafft, dank einem sorgfältig ausgearbeiteten Richtprojekt, die Grundlagen für eine städtebaulich und architektonisch sorgfältige Überbauung. Gemäss Gestaltungsplan sind sechs Baubereiche vorgesehen, welche eine öffentliche Piazza umgeben. Die Erdgeschosse weisen hauptsächlich publikumsorientierte Nutzungen auf. In einem Baubereich wird dank zwei zusätzlichen Geschossen ein turmartiges Gebäude ermöglicht, welches als identitätsstiftende Markierung dienen soll.

Der Gestaltungsplan fördert die innere Verdichtung und die Stärkung des Zentrumsgebiets in der Nähe des Bahnhofs Affoltern am Albis unter Berücksichtigung ortsbaulicher und architektonischer Qualität.

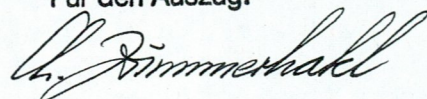
Die Akten, bestehend aus den beiden Situationsplänen Teilplan 1 (Bebauung und Nutzung) sowie Teilplan 2 (Erschliessung UG) im Mst. 1:500, den Vorschriften sowie dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen ein. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 Planungs- und Baugesetz, PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Obere Bahnhofstrasse», dem die Gemeindeversammlung Affoltern am Albis am 17. September 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 560.00 (106 528/83100.40.100) und wird den Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Affoltern am Albis wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Affoltern am Albis (unter Beilage von sechs Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an Rösch Wälter Willa, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Nachführungsstelle), sowie an die SPS Immobilien AG, Olten, p. Adr. Credit Suisse AG AIIA 297, Herr Heinrich Kunz, Sihlcity – Kalandergasse 4, 8070 Zürich, und Landi Obfelden Genossenschaft, Herr B. Frick, Herr M. Tillmann, Dorfstrasse 48, Postfach 22, 8912 Obfelden (Rechnungsadressaten, je hälftig).

Zürich, den 10. April 2013
130164/MIL/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





PRIVATER GESTALTUNGSPLAN OBERE BAHNHOFSTRASSE

TEILPLAN 1

Situation 1:500
Bebauung und Nutzung

Beschluss Nr. 39 vom 9.7.2012

Gemeinderat Affoltern am Albis

Präsident: *R. W. Lehmann* Schriftführer: *M. B. ...*

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM 17. Sep. 2012

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

DER PRÄSIDENT:

DER SCHREIBER:

VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM 10. April 2013

FÜR DIE BAUDIREKTION

BDV NR. 56/113

ARGE BURLET & PARTNER AG ARCHITEKTEN / JOOS & MATHYS ARCHITEKTEN

BURLET & PARTNER AG ARCHITEKTEN Püntenstrasse 8 8932 Mettmenstetten Tel. 044 767 38 08 Fax 044 768 20 34 info@burletpartner.ch www.burletpartner.ch	Joos & Mathys Architekten Sihlfeldstrasse 10 Postfach 9169 8036 Zürich Tel. 044 451 61 81 Fax 044 451 61 91 mail@joosmathys.ch www.joosmathys.ch	Postadresse: BURLET & PARTNER AG ARCHITEKTEN Püntenstrasse 8 8932 Mettmenstetten
--	---	--

PLAN NR. 001 FORMAT 60/84 GEZ. ARD DATUM 09.07.2012 REV.

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer:

LANDI Obfelden Genossenschaft
Dorfstrasse 48 / Postfach 22
8912 Obfelden
044 781 41 11

KAT. NR. 1681 / 6587
Landi Obfelden Genossenschaft

R. Feiler *M. B. ...*

KAT. NR. 6588
SPS Immobilien AG

SPS Immobilien AG, Ob-
vertreten durch
CREDIT SUISSE AG
Real Estate Asset Management
Sihlfeldstrasse 4
8070 Zürich

Legende:

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereiche
- Höhenbeschränkung Baubereich
max. 1. Geschoss / max. 4.50 m
- Gebäudumfassung Erdgeschoss - Richtprojekt vom 07.09.2012
- Piazza / Öffentlicher Bereich /
Erweiterung Begegnungszone
- Liegenschaft Ob. Bahnhofstrasse 14
Bleibt bestehen
- Öffentliche Durchgänge
Fuss- und Radwege
- Öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht
- Ein- / Ausfahrt UN-Garage

Die Fuss- und Radwege sind durch öffentliche Wegrechte dauernd sicherzustellen. Die genaue Lage und Gestaltung der Wege wird im Rahmen der Bauprojekte festgelegt.





Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer:

KAT. NR. 1681 / 6587
Landi Obfelden Genossenschaft :

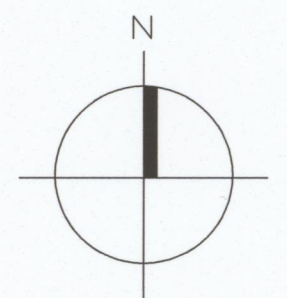
KAT. NR. 6588
SPS Immobilien AG :

LANDI Obfelden Genossenschaft
Dorfstrasse 40 / Postfach 22
8912 Obfelden
044 701 41 43

SPS Immobilien AG, Otten
vertreten durch
CREDIT SUISSE AG
Real Estate Asset Management
Shicity - Kalandergasse 1
8070 Zürich

Legende :

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich Unterirdisch
- Gebäudumfassung Erdgeschoss - Richtprojekt vom 24.02.2012
- Hauptzufahrt motorisierter Verkehr
- Sichtfeld Tiefgaragen-Ausfahrt
- Ein- / Ausfahrt UN-Garage
- Einfahrtsbereich Tiefgarage



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
OBERE BAHNHOFSTRASSE

TEILPLAN 2

Situation 1:500
Erschliessung UG

Beschluss Nr. 139 vom 9.7.2012
Gemeinderat Affoltern am Albis
Präsident:
Schreiber:

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM

17. Sep. 2012

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

DER PRÄSIDENT:

DER SCHREIBER:

VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM

10. April 2013

FÜR DIE BAUDIREKTION

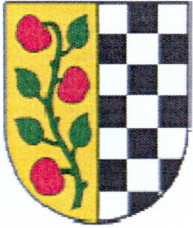
BDV NR. 56 / 13

ARGE BURLET & PARTNER AG ARCHITEKTEN / JOOS & MATHYS ARCHITEKTEN

BURLET & PARTNER AG ARCHITEKTEN
Fünfenstrasse 8
8932 Mettmenstetten
Tel. 044 767 18 08
Fax 044 768 20 34
info@burletpartner.ch
www.burletpartner.ch

Joos & Mathys Architekten
Sihlfeldstrasse 10
Postfach 9169
8036 Zürich
Tel. 044 451 61 81
Fax 044 451 61 91
mail@joosmathys.ch
www.joosmathys.ch

Postadresse:
BURLET & PARTNER AG
ARCHITEKTEN
Fünfenstrasse 8
8932 Mettmenstetten



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE AFFOLTERN AM ALBIS

**Privater Gestaltungsplan
Obere Bahnhofstrasse**

Vorschriften

vom 09.07.2012

Beschluss Nr. 139 vom 9.7.2012

Gemeinderat Affoltern am Albis
Präsident

Die Grundeigentümer

Kat. Nr. 1681 / Kat. Nr. 6587
Landi Obfelden Genossenschaft

Kat. Nr. 6588
SPS Immobilien AG

LANDI Obfelden Genossenschaft
Dorfstrasse 48 / Postfach 22
8912 Obfelden
044 761 41 43

SPS Immobilien AG, Olten
vertreten durch
CREDIT SUISSE AG
Real Estate Asset Management
Sihlcity - Kalandergasse 4
8070 Zürich

17. Sep. 2012

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident

Der Schreiber

Von der Baudirektion genehmigt am

10. April 2013

Für die Baudirektion

BVD Nr.

56/13

Inhalt

	Seite
Inhaltsverzeichnis	2
A Allgemeine Bestimmungen	3
B Bau- und Nutzungsbestimmungen	4
C Erschliessung, Ver- und Entsorgung, Energie	9
D Lärmschutz	11
E Etappierung	11
F Richtprojekt	11
G Schlussbestimmungen	12

Die Gemeinde Affoltern am Albis erlässt, gestützt auf die §§ 85 und 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), einen privaten Gestaltungsplan mit nachfolgenden Vorschriften:

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erstellung von Wohn- / Gewerbebauten auf den Grundstücken zwischen der Oberen Bahnhofstrasse / Unteren Bahnhofstrasse / Merkurstrasse und Poststrasse mit quaterverträglicher und zonenadäquater Dichte, zeitgemäsem Wohnstandard und architektonisch hochwertiger Gestaltung.

Es sollen die Voraussetzungen für eine Erweiterung der Begegnungszone Obere Bahnhofstrasse sowie einer öffentlichen Piazza geschaffen werden.

Der Gestaltungsplan nimmt die Ideen und Grundgedanken des Raumkonzeptes Schweiz und Regio ROK (ZPK) auf mit dem Ziel: Die inneren Reserven in den Bauzonen besser, d.h. verdichtet zu nutzen.

Art. 2

Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften

Wo die nachfolgenden Vorschriften keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die jeweils gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Affoltern am Albis bzw. des übergeordneten Rechts.

Art. 3

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Nachstehenden Vorschriften vom 09.07.2012
- Teilplan 1 - Situationsplan / Bebauungsplan 1:500 vom 09.07.2012
- Teilplan 2 - Erschliessung UG 1:500 vom 09.07.2012
- Richtprojekt zum Gestaltungsplan Obere Bahnhofstrasse vom 09.07.2012

Art. 4

Geltungsbereich

Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist im Teilplan 1 - 1:500 bezeichnet. Er umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 1681, Kat. Nr. 6587 und Kat. Nr. 6588.

B Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5

Gebäudemantel

¹ Der Gebäudemantel wird durch die im Teilplan 1 bezeichneten Baubereiche A1/A2/B/C/D/E bestimmt.

² Gebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb des Gebäudemantels erstellt werden. Ausgenommen sind Gebäude und Gebäudeteile gemäss Art. 10. Geringfügige Abweichungen von diesen Mantellinien können nach Bedarf berücksichtigt und bewilligt werden, wenn dadurch keine öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden und dadurch eine bessere Gesamtgestaltung ermöglicht wird.

³ Die Baubereichsgrenze zwischen den Baubereichen A1 und A2 kann zur besseren Gestaltung um max. 2.00 m parallel nach links oder rechts verschoben werden.

⁴ Der unterirdische Baubereich wird durch die im Teilplan 2 definierte Mantellinie begrenzt.

⁵ Der Baubereich E umfasst die bestehende Liegenschaft an der Oberen Bahnhofstrasse 4 (Kopfgebäude Fust ohne Anbau). Bei einem Abbruch der obengenannten Liegenschaft entfällt der Baubereich E sowie die Höhenbeschränkung für den Baubereich D gemäss Art. 9 Abs. 2.

Änderungen und Anbauten an der bestehenden Baustruktur sind nach Absprache mit der Gemeinde zulässig, sofern diese das äussere Erscheinungsbild nicht massgebend verändern.

Art. 6

Grundmasse

¹ Im Perimeterbereich des Gestaltungsplanes gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	A1	A2	B	C	D	E
Vollgeschosse	7	max. 5	max. 5	max. 5	max. 5	best.
Dachgeschosse	0	max. 1	max. 1	max. 1	max. 1	best.
anrechenbares Untergeschoss	max. 1	max. 1	max. 1	max. 1	max. 1	max. 1
Gebäudehöhe	max. 24.5m	max. 18.5m	max. 18.5m	max. 18.5m	max. 18.5m	best.
Mindesthöhe Erdgeschoss*	4.0m	4.0m	4.0m	4.0m	4.0m	best.
Höhe Attikageschoss	-	max. 3.5m	max. 3.5m	max. 3.5m	max. 3.5m	best.
Gesamthöhe bei Bauweise mit Attikageschoss	-	max. 22.0m	max. 22.0m	max. 22.0m	max. 22.0m	best.

* gemäss Art. 8 Abs. 3

² Für den Gestaltungsplanperimeter gilt eine Ausnützungsziffer von max. 210% aufgrund der massgebenden Grundstücksfläche.

³ Das bestehende Kopfgebäude innerhalb des Baubereiches E darf im Rahmen des vorhandenen Bauvolumens ausgebaut werden.

⁴ Innerhalb der Baubereiche sind die Gebäudelänge und die Gebäudebreite frei.

⁵ Die BZO-Bestimmungen zum grossen und kleinen Grundabstand finden innerhalb des Geltungsbereiches keine Anwendung.

⁶ Die Anzahl der im Teilplan 1 definierten „öffentlichen Durchgänge“ (4 Stück) ist einzuhalten. Die Mindestbreite der Durchgänge zwischen den Gebäudefassaden wird wie folgt festgelegt:

Untere Bahnhofstrasse – Piazza:	mind. 6.50 m
Merkurstrasse – Piazza:	mind. 8.00 m
Obere Bahnhofstrasse – Piazza:	mind. 15.00 m
Poststrasse – Piazza:	mind. 9.00 m

Die Lage der Durchgänge kann im Rahmen des Bauprojektes variieren, es soll jedoch von jeder der umliegenden Strassen (Untere Bahnhofstrasse, Obere Bahnhofstrasse, Merkurstrasse und Poststrasse) ein Durchgang in die Piazza führen. Vordächer oder einzelne Gebäudevorsprünge dürfen diese Mindestabstände um max. 1.50 m unterschreiten.

⁷ Das Bauen auf die Baubereichsgrenze ist zulässig. Dies gilt auch dann, wenn die Baubereichsgrenze und die Parzellengrenze identisch sind.

⁸ Die Geschossigkeit (7 Vollgeschosse) im Baubereich A1 soll eine Identität Richtung Bahnhofplatz schaffen. Deshalb sind im Bauprojekt zwingend 7 Vollgeschosse in diesem Bereich zu realisieren.

⁹ Das Attikageschoss ist von allen Gebäudefassaden um mind. 2.50 m zurück zu versetzen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile, welche zur Erschliessung des Attikageschosses erforderlich sind.

¹⁰ Zwischen den Baubereichen A2 und B ist aus Lärmschutz-Überlegungen eine Verbindung der Gebäude in den Obergeschossen zulässig, wenn dadurch keine öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden und dadurch eine bessere Gesamtgestaltung ermöglicht wird.

- Art. 7
- Gebäudehöhen
- ¹ In den Baubereichen A1/A2/B/C/D wird die massgebende Gebäudehöhe ab dem gewachsenen Terrain gemessen.
- ² Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Liftüberfahrten dürfen über die maximale Gesamthöhe hinausragen.
- Art. 8
- Geschosse
- ¹ Das 1. Untergeschoss darf als Verkaufs- und Gewerbeflächen sowie für Dienstleistungsgeschäfte genutzt werden.
- ² Im Piazzabereich darf das Untergeschoss nicht in Erscheinung treten. Ausgenommen sind Zugänge und Zufahrten zum UG im Sinne von § 293 Abs. 2 PBG. Einzelne untergeordnete Abweichungen sind zulässig.
- ³ Entlang der Piazza hat die Oberkante des fertigen Fussbodens des 1. Obergeschosses mindestens 4.0 m über dem gestalteten Boden der Piazza zu liegen.
- Art. 9
- Liegenschaft
Obere Bahnhofstrasse 14
- ¹ Das äussere Erscheinungsbild des Kopfbaus ist zu erhalten, sofern die Liegenschaft umgebaut oder saniert wird. Änderungen und Anbauten an der bestehenden Baustruktur unterliegen der Bewilligung durch die lokalen Behörden.
- ² Das Zusammenbauen des bestehenden Gebäudes (Kopfbau Fust) im Baubereich E mit Gebäuden im Baubereich D ist auf der im Plan dargestellten Anstosslänge und im Rahmen der reduzierten Gebäudehöhe von 4.5 m gestattet. In diesem Zusammenhang stehende Änderungen an der bestehenden Baute sind zulässig, sofern sie das Gesamterscheinungsbild der bestehenden Baute nicht verändern.

Art. 10

Abweichungen
vom Gebäudemantel

Folgende Gebäude- und Anlageteile dürfen über den gemäss Art. 5 definierten Gebäudemantel hinausragen bzw. ausserhalb erstellt werden:

- Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG
- Vordächer auf der gesamten Fassadenlänge sowie einzelne Gebäudevorsprünge (z.B. Balkone, Erker) auf höchstens 1/3 der massgeblichen Fassadenlänge je Geschoss können den Gebäudemantel bis 2.5 m überragen
- Technische Aufbauten auf dem Dach, wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter und dergleichen sowie Liftaufbauten und Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von erneuerbarer Energie
- Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG (ausgenommen im Piazzabereich)
- Sammelstellen des Abfuhrwesens
- Oberirdische Parkplätze inkl. Zufahrten

Art. 11

Nutzweise

¹ In den Baubereichen A1/A2/B/C/D/E sind die Nutzungen wie folgt definiert:

nicht anrechenbares

Untergeschoss: Parking / Keller / Technikräume / Lager

anrechenbares

Untergeschoss: Parking / Keller / Technikräume / Lager
Dienstleistungsgeschäfte / Läden /
Gastgewerbe / nicht störendes Gewerbe /
mässig störendes Gewerbe

Vollgeschoss: Dienstleistungsgeschäfte / Läden /
Gastgewerbe / nicht störendes Gewerbe /
mässig störendes Gewerbe / Wohnen

Dachgeschoss: Wohnen / stilles Gewerbe

² Auf der Ebene Piazza- und Strassengeschoss sind ausschliesslich nachfolgende Nutzungen zulässig:

Dienstleistungsgeschäfte / Läden /
Gastgewerbe / nicht störendes Gewerbe /
mässig störendes Gewerbe

³ Aus planerischen und infrastrukturellen Gründen sind nachfolgende Betriebsarten im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht zulässig:

Schlossereien / Schreinereien /
ähnliche störende Handwerksbetriebe /
Das ganze Autogewerbe inkl. Autohandel /
industrielle Betriebe

Art. 12

Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

² Horizontale Dachflächen der Gebäude, ausser bei besonderen Gebäuden, kleineren Dachaufbauten etc. sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht begehbar ausgestaltet werden oder für Anlagen zur Nutzung von erneuerbarer Energie vorgesehen werden.

Art. 13

Aussenraum

¹ Für die Freiraumgestaltung ist das im Anhang wiedergegebene Konzept gemäss Richtprojekt vom 09.07.2012 begleitend (siehe Art. 20). Dabei sind die nachstehenden Besonderheiten zu beachten:

² Die im Plan eingezeichnete Piazza ist öffentlich zugänglich und soll eine Erweiterung der Begegnungszone „Obere Bahnhofstrasse“ bilden. Die gestalterischen Elemente dieser sollen soweit möglich übernommen werden.
Zur „Belebung“ sind die Hauszugänge der Baubereiche A1/A2/B/C/D gegen die Piazza anzuordnen. Die Erdgeschosse sind ebenerdig zur Piazza hin zu erschliessen.

³ Die Piazza ist für den motorisierten Individualverkehr nicht zugänglich.

⁴ Es sind keine separaten / zusätzlichen Spiel- und Erholungsflächen zu gestalten. Die Piazza soll durch die Mitbenutzung der umliegenden Mieter belebt werden.

⁵ Die Grünbereiche sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Pflanzen zu begrünen.

⁶ Es sollen soweit möglich ortstypische und natürliche Materialien verwendet werden.

C Erschliessung, Ver- und Entsorgung, Energie

Art. 14

Verkehrerschliessung

¹ Die Arealerschliessung für Motorfahrzeuge sowie die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Merkurstrasse und die Parzelle Kat.-Nr. 6588 in dem im Plan dafür bezeichneten Bereich.

Es ist eine gemeinsame Tiefgarage für Kat. Nr. 1681, Kat. Nr. 6587 und Kat. Nr. 6588 mit Ein-/ Ausfahrt an der Merkurstrasse zu realisieren.

² Die Piazza ist für den nicht motorisierten Langsamverkehr (Fussgänger und leichte Zweiräder) von allen Seiten zugänglich.

³ Die Anlieferung der Läden und Gewerbeflächen erfolgt ausschliesslich über die Merkurstrasse und Poststrasse. Ein projektbezogenes Erschliessungskonzept wird im Rahmen des Bauprojektes erarbeitet.

⁴ Die erforderlichen Besucherparkplätze werden innerhalb des Gestaltungsperimeters oberirdisch und in der UN-Garage separat ausgewiesen und markiert.

Art. 15

Parkierung

¹ Die Pflichtparkplätze für Bewohner und andere Nutzungen sind unterirdisch anzuordnen; die Besucher- / Kundenparkplätze können teilweise oberirdisch angeordnet werden.

² Die Anzahl der Pflichtparkplätze für den Wohnanteil richtet sich nach der aktuellen BZO. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof (<300m) kann die Anzahl der erforderlichen Pflichtplätze auf 40% reduziert werden.

³ Für andere Nutzungen wird die erforderliche Anzahl von Abstellplätzen von Fall zu Fall, gestützt auf die Wegleitung der Kant. Baudirektion (Oktober 1997), festgelegt.

⁴ Die Anordnung und Berechnung der Abstellplätze für Mofas und Fahrräder hat nach den jeweils gültigen Vorschriften der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 zu erfolgen.

⁵ Die Bewirtschaftung der Parkplätze in der Unterniveaugarage erfolgt durch die Grundeigentümer. Die Tarifgestaltung ist von der Gemeindebehörde genehmigen zu lassen.

Versorgung
und Entsorgung

Art. 16

¹ Das Gebiet ist erschlossen. Sämtliche Neubauten sind über private Hausanschlüsse an die übergeordneten Netze anzuschliessen.

² Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen im Rahmen des Bauprojektes auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen bereitzustellen.

Energie

Art. 17

¹ Neubauten innerhalb der Baubereiche A1/A2/B/C/D haben eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung aufzuweisen. Sie sind so zu erstellen, dass sie

a) mindestens den MINERGIE-Standard erreichen oder

b) Für Neubauten darf der Heizwärmebedarf die um 20% reduzierten Werte gemäss den jeweils gültigen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten. Es sind Abwärme bzw. erneuerbare Energien für die Deckung des Heizwärme und Warmwasserbedarfs zu nutzen, oder nachzuweisen, dass höchstens 70% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird.

D Lärmschutz

Lärmschutz

Art. 18

¹ Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

² Bei einer Überbauung der einzelnen Baubereiche ist im Bewilligungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte gemäss LSV eingehalten werden.

³ In den Baubereichen A1, A2 und B dürfen keine Lüftungsfenster gegen die Untere Bahnhofstrasse angeordnet werden. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach der kantonalen Beurteilungspraxis „Wohnnutzungen im urbanen Raum“ erfüllen.

⁴ Lärmbelastenden Technische Installationen (z.B. Lüftungsanlagen / Klimageräte auf dem Dach) haben dem aktuellsten technischen Stand zu entsprechen bzw. sollen bezüglich Schallimmissionen einen überdurchschnittlich hohen Standard aufweisen.

E Etappierung

Etappierung

Art. 19

¹ Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich sinnvollen Teil- bzw. Gesamtbebauung voraus.

² Bei etappenweiser Realisierung muss die Erschliessung für das gesamte Gestaltungsplangebiet (Unterniveaugarage) über die Merkurstrasse in der ersten Etappe nachgewiesen werden.

F Richtprojekt

Richtprojekt

Art. 20

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dient in Ermessensfragen das im Anhang des Planungsberichts wiedergegebene Richtprojekt vom 09.07.2012.

² Das Richtprojekt wirkt als Beurteilungsgrundlage und qualitative Messlatte im Rahmen der Baubewilligungsverfahren.

G Schlussbestimmungen

Art. 21

Inkrafttretung

Der private Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich in Kraft.