

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

Sitzung vom 5. Oktober 1983

3848. **Privater Gestaltungsplan (Zürich/Wehntalerstrasse)**. Am 2. März 1983 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem Privaten Gestaltungsplan für die Liegenschaft Kat.-Nr. 3155 in Zürich-Affoltern zu. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen. Innerhalb der Rekursfrist gingen gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Baurekurskommissionen und des Bezirkrates Zürich keine Rekurse ein.

Der Private Gestaltungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für die Realisierung einer von der Bauordnung abweichenden Ueberbauung mit Wohnungen und zu einem kleinen Teil mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Der Plan regelt mittels Mantellinien und Höhenkoten Zahl, Lage sowie äussere Abmessungen der vorgesehenen Bauten. In den dazugehörigen Vorschriften sind die maximal zulässige Ausnützungsziffer, die Aufteilung und die Zweckbestimmung der Nutzweise der Bauten festgelegt. Ferner wurde dem Lärmschutz im Bereich der Wehntalerstrasse Rechnung getragen.

Der vorliegende Private Gestaltungsplan und die dazugehörigen Vorschriften bilden eine vollständige Ueberbauungsregelung, welche die inhaltlichen Erfordernisse eines öffentlichen Gestaltungsplans erfüllt. Sie ersetzt für den Geltungsbereich des Plans die allgemeine Bau- und Zonenordnung.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss des Gemeinderates der Stadt Zürich vom 2. März 1983 betreffend Zustimmung zum Privaten Gestaltungsplan Wehntalerstrasse, Kat.-Nr. 3155, Zürich-Affoltern, wird genehmigt.

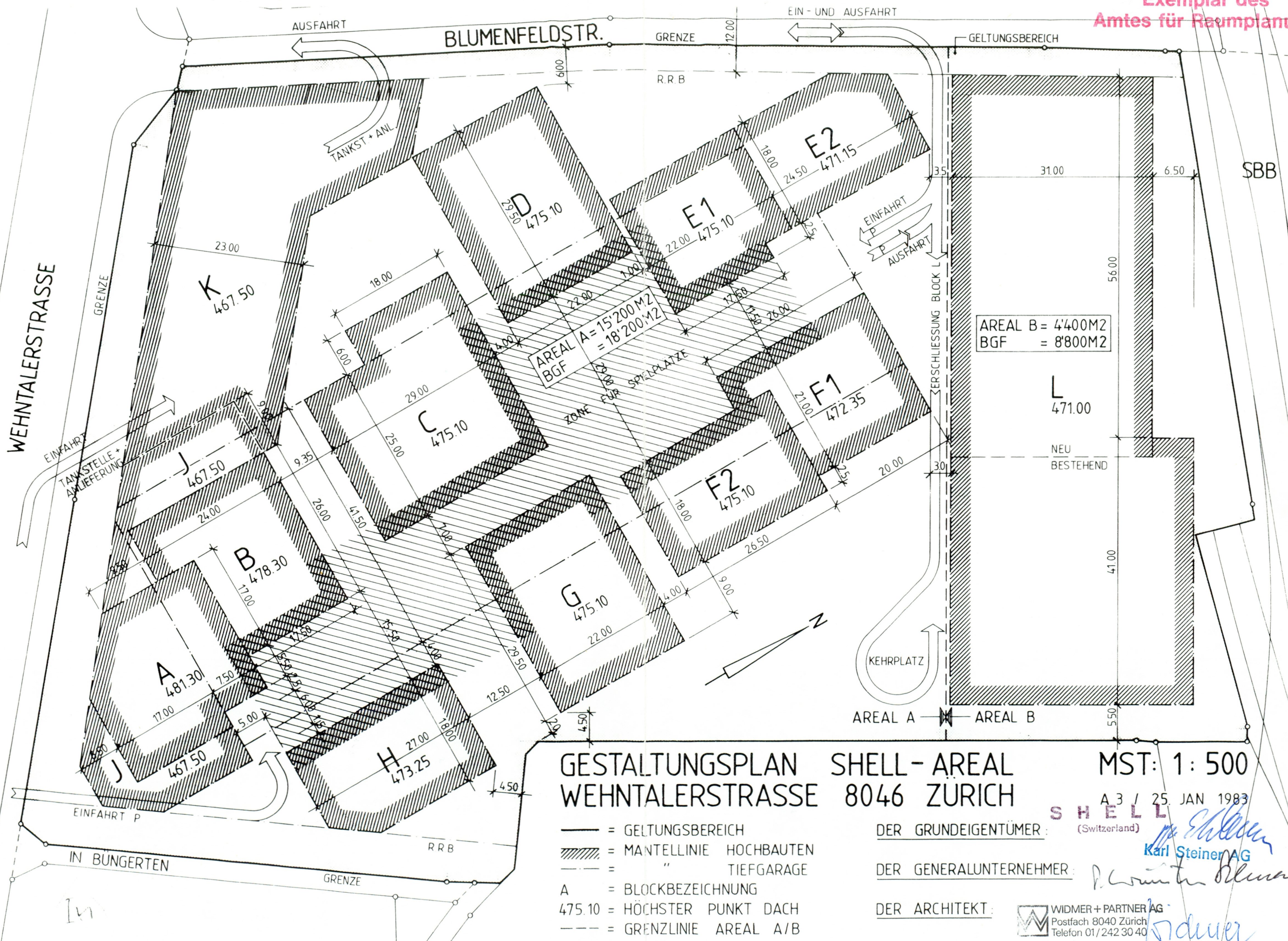
II. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv I gemäss § 6 lit. a des Planungs- und Baugesetzes öffentlich bekanntzugeben.

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

Zürich, den 5. Oktober 1983

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller



GESTALTUNGSPLAN SHELL-AREAL
WEHNTALERSTRASSE 8046 ZÜRICH

MST: 1: 500

A 3 / 25. JAN 1983

- = GELTUNGSBEREICH
- ▨ = MANTELLINIE HOCHBAUTEN
- ▤ = " TIEFGARAGE
- A = BLOCKBEZEICHNUNG
- 475.10 = HÖCHSTER PUNKT DACH
- - - = GRENZLINIE AREAL A/B

DER GRUNDEIGENTÜMER:
DER GENERALUNTERNEHMER:
DER ARCHITEKT:

SHELL
(Switzerland)
Karl Steiner AG
P. Wüthrich
WIDMER + PARTNER AG
Postfach 8040 Zürich
Telefon 01/242 30 40
Widmer



BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VON ZÜRICH

vom

2. März 1983

der
Dem von Karl Steiner AG vorgelegten Gestaltungsplan Wehntalerstrasse (Kat.-Nr. 3155), Zürich-Affoltern, bestehend aus den Vorschriften und dem Plan 1:500, wird zugestimmt.

Vorschriften zum Gestaltungsplan für die Liegenschaft Kat.-Nr. 3155 (Wehntalerstrasse) in Zürich-Affoltern

Geltungsbereich, Bestandteile

Art. 1 ¹ Für das Gebiet zwischen der Wehntaler-, der Blumenfeldstrasse, der Bahnlinie und dem Weg In Büngerten (Grundstück Kat.-Nr. 3155) gilt ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 f. des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

² Er setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500.

³ Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, für die Gebäude-Mantellinien, die Gebäudehöhen und die Verteilung der zulässigen Bruttogeschossflächen.

Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Art. 2 ¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Plangebiet das PBG.

² Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gilt im Plangebiet die dannzumalige allgemeine Bau- und Zonenordnung mit Einschluss der Vorschriften über den Wohnflächenanteil.

Bestandteile der Überbauung

Art. 3 Die Überbauung des Plangebietes umfasst:

- eine unterirdische Einstellgarage
- die Blöcke A–H
- den Sockelbau J
- die Tankstellenanlage, mit Büro- und Gewerbehau K
- das Büro- und Gewerbehau L

Gebäude-Mantellinien

Art. 4 ¹ Die im Plan eingetragenen, fein schraffierten Gebäudeperimeter für Hochbauten sind von strichpunktierten Mantellinien umgrenzt. Überdies sind im Plan strichpunktierte Mantellinien eingezeichnet, die für die unterirdische Einstellgarage massgebend sind.

² Über die Mantellinie dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG sowie abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG hinausragen.

³ Untergeordnete Nebenbauten, wie Garagenausgänge, Gartenpavillons, Telefonkabinen und dergleichen, sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.

Gebäudeabstände

Art. 5 Die Gebäudeabstände des PBG sind auch dort einzuhalten, wo sie von den Mantellinien unterschritten werden.

Geschosszahl

Art. 6 ¹ Die höchstzulässige Vollgeschosszahl beträgt:

- für den Block A 7
- für die Blöcke B, C, G 6
- für die Blöcke D, E, F, H, L 5
- für die Blöcke J, K 2

² Wo die Einstellgarage oder Kellergeschosse unter die Blöcke gemäss Abs. 1 zu liegen kommen, können sie als zusätzliche Geschosse erstellt werden.

³ Wenn die zulässige Vollgeschosszahl erreicht wird, sind Dach-, Attika- und ausgebaute Untergeschosse nicht zulässig.

⁴ Im Bereich der jetzigen Überlaufwannen ist für die Blöcke B, C, D, E1, F und G ein zusätzliches Untergeschoss möglich, das aber nicht mehr als 1,5 Meter über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten darf.

Gebäudehöhe

Art. 7 Die Gebäude haben folgende Höhenkoten einzuhalten:

- Block A 481.30
- Block B 478.30
- Blöcke C, D, E1, F2, G 475.10
- Block E2 471.15
- Block F1 472.35
- Block H 473.25
- Block J 467.50
- Block K 467.50
- Block L 471.00

Ausnützung

Art. 8 Die anrechenbare Bruttogeschossfläche darf 27 000 m² nicht übersteigen, wobei im Areal A max. 18 000 m² und im Areal B max. 8800 m² realisiert werden dürfen.

Nutzweise

Art. 9 ¹ In den Blöcken K und L gilt kein Wohnanteil. In den übrigen Blöcken müssen gesamthaft mindestens 80 % der neu erstellten anrechenbaren Bruttogeschossfläche Wohnzwecken dienen.

² 40 % der Wohnungen müssen 4 oder mehr Zimmer aufweisen.

³ In den Blöcken J, K und L dürfen mässig störende und in den Blöcken A und B nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe eingerichtet werden. In den übrigen Blöcken ist nur Wohnnutzung gestattet.

Gestaltung

Art. 10 ¹ Die Blöcke A, B, C, E1, E2, F1, F2 und H sind grundsätzlich auf die Nord/Südachse, die Blöcke D und G auf die Ost/Westachse auszurichten. Der Sockelbau J und K muss an die Baulinie gestellt werden.

² Block L soll in ähnlicher Stellung wie die heute bestehenden Altbauten als Schallriegel längs dem Bahnareal dienen.

³ Die Blöcke K und J sind längs der Wehntalerstrasse zu errichten und müssen als Lärmschutzriegel gestaltet werden.

⁴ In den Blöcken A, B und H sind die Schlafzimmer nach Möglichkeit lärmabgewandt zu orientieren.

⁵ Es sind in angemessenem Umfang Kinderspielplätze zu erstellen. Sie sind in erster Linie in der im Plan schraffierten Zone unterzubringen.

⁶ Die Einstellgarage ist unabhängig von ihrer tatsächlichen Höhenlage als Unterniveaubaute auszugestalten und zu begrünen. Abgesehen von den Ein- und Ausfahrtstoren ist sie seitlich durch Anböschung zu kaschieren.

Parkierung

Art. 11 ¹ Die genaue Zahl der Parkplätze wird aufgrund der allgemeinen Rechtsvorschriften festgesetzt, die im Zeitpunkt der massgebenden baurechtlichen Bewilligung gelten.

² Die Parkplätze für die Bewohner und Besucher der Blöcke A bis J sind unterirdisch anzuordnen.

Erschliessung

Art. 12 ¹ Block L wird von der Blumenfeldstrasse her erschlossen. Im übrigen erfolgt die Erschliessung direkt über die Wehntalerstrasse gemäss der Darstellung im Plan.

² Fahrwege und Fahrstrassen sind einwandfrei zu gestalten und durch zumutbare Vorkehren gegen die lärmempfindlichen Räume des Plangebietes abzuschirmen.

³ Für die Gebäude mit vier und mehr Geschossen sind zur Sicherstellung der Aktionen der Feuerwehr geeignete Zufahrten (Fahrzeuggewicht 15 t) zu erstellen; jede Wohneinheit muss mit der Autodrehleiter gut erreichbar sein.

⁴ Das Fusswegnetz der Überbauung ist an den Weg In Büngerten anzuschliessen.

Inkraftsetzung

Art. 13 Der Stadtrat setzt den Gestaltungsplan unmittelbar nach der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

Im Namen des Gemeinderates

Präsident



Sekretär



Vom Regierungsrat am 5. Okt. 1983
mit Beschluss Nr. 3848 genehmigt



Der Staatsschreiber:

