

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 25. Juli 1990

2478. Privater Gestaltungsplan für den SBB-Einschnitt in Wipkingen, Zürich

Am 1. April 1990 haben die Stimmberechtigten der Stadt Zürich dem Gestaltungsplan für den SBB-Einschnitt in Wipkingen zugestimmt. Gemäss Zeugnissen des Bezirksrates und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. Juni 1990 sind gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel eingereicht worden.

Mit den zugehörigen Vorschriften, die im wesentlichen Wohnbauten, eine Mischbaute mit quartierbezogenen Nutzungen und Büros sowie öffentlich zugängliche Freiflächen zulassen, bildet der Gestaltungsplan eine vollständige Überbauungsregelung, welche die inhaltlichen Erfordernisse eines Gestaltungsplans gemäss § 84 PBG erfüllt.

Gemäss der am 1. April 1987 in Kraft gesetzten Lärmschutzverordnung (LSV) sind bei Ausscheidung oder Änderung der Nutzungszonen diesen die Empfindlichkeitsstufen (ES) zuzuordnen (Art. 43 und 44 LSV). Da der Gestaltungsplan bereits vor längerer Zeit aufgestellt und vorgeprüft worden ist und durch eine Einzelinitiative zur Gemeindeabstimmung gebracht wurde, hat der Gemeinderat noch keine ES-Zuordnung vorgenommen. Es drängt sich überdies auf, diese ES-Zuordnung im Zusammenhang mit der Festsetzung der neuen Bau- und Zonenordnung vorzunehmen. Die Stadt Zürich ist daher einzuladen, die Empfindlichkeitsstufenzuordnung für das Gestaltungsplangebiet bis zum 31. März 1991 nachzuholen.

Im übrigen ist die Vorlage recht- und zweckmässig.

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 private Gestaltungsplan für den SBB-Einschnitt in Wipkingen, dem die Stimmberechtigten der Stadt Zürich am 1. April 1990 zugestimmt haben, wird genehmigt.

II. Die Stadt Zürich wird eingeladen, die Empfindlichkeitsstufenzuordnung für das Gestaltungsplangebiet innert der für die Festsetzung der neuen Bau- und Zonenordnung laufenden Frist nachzuholen.

III. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, 8022 Zürich (unter Beilage von drei mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Gestaltungsplänen), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 25. Juli 1990

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

i. V.

Hirschi

Stadt Zürich

SBB-Einschnitt Wipkingen

VORSCHRIFTEN ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN

Zustimmung durch die Stimmberechtigten der
Stadt Zürich in der Gemeindeabstimmung vom
1. April 1990.

Im Namen des Stadtrates:

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

[Handwritten signature]

i. V. J. Eggerwackerlin

Vom Regierungsrat genehmigt am **25. Juli 1990**

RRB Nr. **2478**

Vor dem Regierungsrat:

Der Staatsschreiber



[Handwritten signature]

Art. 1 Geltungsbereich
Bestandteile des Gestaltungsplans

¹ Für den Bahneinschnitt Kat.-Nr. 4483 im Geviert Nordstrasse, Rötelseig, Rosengartenstrasse und Scheffelstrasse wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne der §§ 85 f des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.

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

³ Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, den Gebäudemantel, für Elemente der Erschliessung und Umgebungsgestaltung und für die Höhenlage des Terrains.

Art. 2 Ergänzendes Recht
Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum Bundesrecht

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des PBG.

² Die allgemeine Bau- und Zonenordnung mit Einschluss der Vorschriften über den Wohnflächenanteil gilt im Plangebiet nicht, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.

³ Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gilt im Plangebiet die dazumalige Bau- und Zonenordnung unter Einschluss der Vorschriften über den Wohnflächenanteil.

⁴ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Bundesrechtes, insbesondere des Eisenbahngesetzes.

Art. 3 Bestandteile der Ueberbauung

Der Gestaltungsplan umfasst im wesentlichen:

- Wohnbauten an der Rötzelstrasse und an der Rosengartenstrasse;
- eine Mischbaute mit quartierbezogenen Nutzungen (Laden- und Restaurantnutzung) und Büros;
- öffentlich zugängliche Freiflächen und einen öffentlichen Platz.

Art. 4 Gebäudemantel

¹ Der Gebäudemantel ergibt sich aus der durch die Mantellinie umschriebenen Mantelgrundfläche und aus den zugehörigen Höhenkoten.

² Unter Vorbehalt der Absätze 3 und 4 dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen.

³ Nicht an den Gebäudemantel gebunden sind Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG, abstandsfreie Gebäude oder Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG, besondere Gebäude im Sinne der §§ 273/288 PBG und Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG.

⁴ Ueber den Gebäudemantel hinausragen dürfen sodann abgestützte Balkone bis zu einer Ausladung von 4 m, jedoch

nur an der Ostfassade des Gebäudetraktes längs des Röstelsteigs und an den Südfassaden der westlich anschließenden Quertrakte.

Art. 5 Geschoszahl

Die Geschoszahl ist im Rahmen der übrigen Vorschriften frei.

Art. 6 Gebäudehöhenkoten
 Terrainhöhen

¹ Die für die Gebäude maximal zulässigen Höhenkoten sind im zugehörigen Plan mit H bezeichnet.

² Für den Verlauf des gestalteten Bodens sind die im zugehörigen Plan eingetragenen Höhenkurven massgebend, von denen bei der Ausführung des Projektes +/- 2 m abgewichen werden darf.

³ Für die erstmaligen Ueberbauungen gelten die im Plan eingetragenen Höhenkurven als gewachsener Boden (§§ 270, 275 und 280 PBG); später ist für den gewachsenen Boden § 5 der Allgemeinen Bauverordnung massgebend.

Art. 7 Ausnützung

Die anrechenbare Bruttogeschossfläche darf insgesamt höchstens 18'000 m² betragen.

Art. 8 Nutzweise

Von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche müssen mindestens 14'000 m² Wohnzwecken dienen.

Art. 9 Parkierung

¹ Die Parkplätze werden nach den jeweils geltenden Vorschriften der Stadt Zürich ermittelt.

² Die nicht für Besucher vorgesehenen Parkplätze sind unterirdisch oder überdeckt anzuordnen.

³ Oberirdisch müssen mindestens 8 Parkplätze für Notfalldienste und andere dringende Bedürfnisse erstellt werden.

Art. 10 Erschliessung

¹ Die Erschliessung der Parkgaragen erfolgt an der im zugehörigen Plan bezeichneten Stelle an der Scheffelstrasse.

² Im übrigen ist die Erschliessung in jenem Bereich anzuordnen, der im Plan mit "Zugangsbereich" bezeichnet ist.

³ Auf der westlichen Freifläche sind ausser den Fussgängerverbindungen gemäss Art. 11 die allenfalls erforderliche Notzufahrten gestattet.

Art. 11 Oeffentlicher Bereich

¹ Auf der westlichen Freifläche ist in Nord/Süd-Richtung ein öffentlicher Fussweg von der Rosengartenstrasse zur Nordbrücke zu erstellen.

² Dieser Weg ist über die im Plan bezeichneten Fussgängerpassagen mit dem Rötelsteig zu verbinden.

³ Die an den öffentlichen Fussweg anschliessenden Freiflächen sind so zu gestalten, dass sie unter Wahrung der Privatsphäre öffentlich betretbar sind. Ausgenommen vom öffentlichen Zutritt sind die nicht als Fusswege ausgeschiedenen Bereiche zwischen den nach Westen gerichteten Quertrakten.

⁴ Am südlichen Ende des Areals ist ein öffentliche Platz vorzusehen.

⁵ Auf diesem Platz soll ein attraktiver Warteraum für die Benutzer der auf der Nordbrücke vorgesehenen VBZ-Haltestelle gestaltet werden.

⁶ Das Gestaltungsplangebiet ist bei der Nordbrücke für die Fussgänger mit dem Bahnareal zu verbinden.

Art. 12 Gestaltung

¹ Die Freiflächen beidseits des öffentlichen Fussweges sind in naturnaher Weise zu gestalten.

² Auf der östlichen Freifläche sind in den Bereichen, die im Plan mit "Gärten" bezeichnet sind, Pflanzgärten herzurichten.

³ Die Flachdächer sind extensiv (mit Anpflanzungen, die keiner besonderen Pflege bedürfen) zu begrünen.

⁴ Beim Trakt längs des Rötelsteiges ist das oberste Geschoss durch mindestens 5 durchgehende Einschnitte gestalterisch aufzulockern.

⁵ Bei diesen und ähnlichen Geschosseinschnitten wird kein Gebäudeabstand gemessen, sofern sie sich nicht über mehr als zwei Geschosse erstrecken.

Art. 13 Heizung

¹ Die Ueberbauung des Gestaltungsplangebietes ist von gemeinschaftlichen Anlagen aus zu beheizen.

² Es dürfen höchstens 2 Gemeinschaftsheizungen erstellt werden.

Art. 14 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft.

Art. 15 Aenderungen durch den Stadtrat

¹ Der Stadtrat ist ermächtigt, Aenderungen des Gestaltungsplans in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

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

Zürich, 25. Juli 1988

Der Grundeigentümer: Schweizerische Bundesbahnen
Kreisdirektion III
Hauptabteilung Liegenschaften
Abteilungschef

Wied

AG Heinr. Hatt-Haller
Der Bauherr: Hoch- & Tiefbauunternehmung
8022 ZÜRICH, Postfach
Bären-gasse 25 ☎ 01.217 15 11

Kubel ppa 200

Der Architekt:

