

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 29. September 1993

2975. Privater Gestaltungsplan Bernina-Park, Zürich

Am 17. März 1993 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan Bernina-Park zu. Gegen diesen Beschluss sind gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 1. September 1993 und des Bezirksrates Zürich vom 30. August 1993 keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Mit dem Gestaltungsplan wird anstelle der Fabrikliegenschaften eine Überbauung mit intensiver Nutzungsdurchmischung ermöglicht und ein Quartierschwerpunkt geschaffen.

Die Regelung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie ist recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten beschliesst der Regierungsrat:

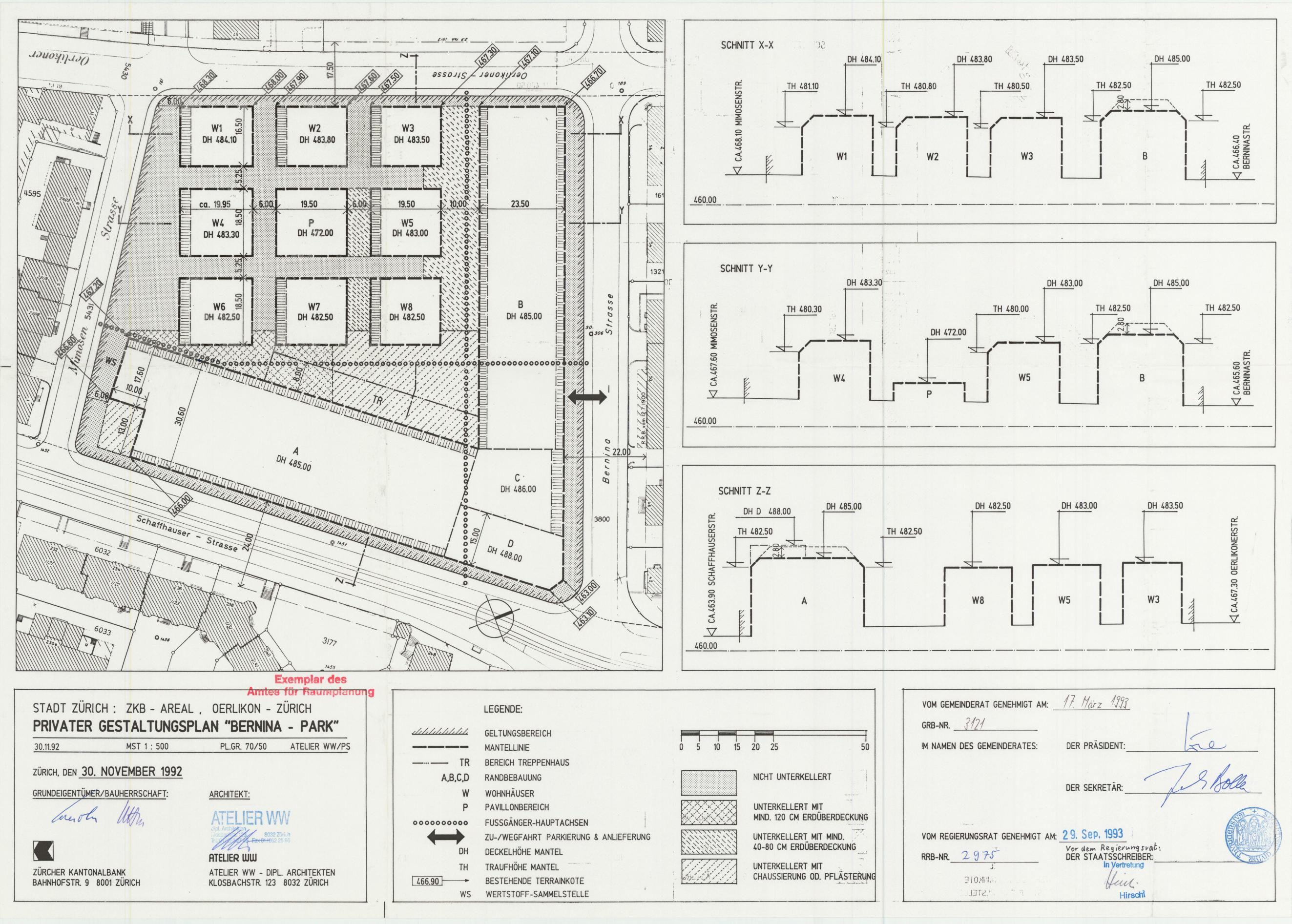
- I. Der private Gestaltungsplan Bernina-Park, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 17. März 1993 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, 8022 Zürich (unter Rücksendung von vier mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 29. September 1993



Vor dem Regierungsrat Der Staatsschreiber:

i. V. **Hirschi**



Exemplar des Amtes für Raumplanung

STADT ZÜRICH: ZKB - AREAL, OERLIKON - ZÜRICH PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "BERNINA - PARK"

VORSCHRIFTEN

zürich, den 30. NOVEMBER 199	92
GRUNDEIGENTÜMER/BAUHERRSCHAFT:	ARCHITEKT:
auch lethy	ATELIER WW
	Slos Architekten Nos Parksty 135 8032 Zürich 1969 1964 43 Fax 017262 25 86
	ATELIER WW
ZÜRCHER KANTONALBANK BAHNHOFSTR. 9 8001 ZÜRICH	ATELIER WW - DIPL. ARCHITEKTEN KLOSBACHSTR. 123 8032 ZÜRICH
VOM GEMEINDERAT GENEHMIGT AM:	17. Marz 1993
GRB-NR. 3121	
IM NAMEN DES GEMEINDERATES:	DER PRÄSIDENT:
	. TerRoll
	DER SEKRETÄR:
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM:	29. Sep. 1993
RRB-NR. 2975	Vor dem Regierungsrat: DER STAATSSCHREIBER:

Art. 1 Geltungsbereich

Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹Für die in Abs. 2 aufgeführten Grundstücke zwischen der Schaffhauserstrasse, Berninastrasse, Oerlikonerstrasse und Mimosenstrasse wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne der §§ 83 und 85 ff. des Planungsund Baugesetzes (PBG) festgesetzt.

²Das Gestaltungsplangebiet erfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 447, 2709 und 2710 der ZKB und weist ein Ausmass von insgesamt 14'996 m2 auf.

Vor Baubeginn sind diese zu einem Grundstück zu vereinen.

³Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstabe 1:500.

⁴Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, für den Gebäudemantel und für Elemente der Erschliessung sowie die unterkellerten Bereiche und die minimalen Erdüberdeckungen.

Art. 2 Verhältnis zu Bau- und Zonenordnung

¹Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

²Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.

Art. 3 Baubereiche, Bauten und Anlagen

Das Gestaltungsplangebiet ist gegliedert in die Teilbereiche A, B, C und D (Randbebauung), W (Wohnhäuser), P (Pavillonbereich).

Die ausserhalb der von Mantellinien bezeichneten Bereiche liegende Grundfläche ist gemäss Planlegende zu gestalten und aufgeteilt in:

- nicht unterkellert
- unterkellert mit mindestens 120 cm Erdüberdeckung
- unterkellert mit mindestens 40 80 cm Erdüberdeckung
- unterkellert mit Chaussierung oder Pflästerung

Art. 4 Terrainverlauf

Arealintern wird der gewachsene Boden auf eine Kote von 468.32 m.ü.M. ausgemittelt. Entlang den Baulinien der Schaffhauser-, der Bernina- und der Oerlikonerstrasse ist von der effektiven Höhe des gewachsenen Bodens, an der Mimosenstrasse von der Höhe des gewachsenen Bodens entlang der bestehenden Überbauung auszugehen.

Art. 5 Gebäudemantel

¹Der Gebäudemantel wird bestimmt durch die Mantellinien und den zugehörigen, im Plan eingetragenen maximalen Höhenkoten.

²Mit Ausnahme der unter Absätzen 3, 4 und 5 aufgezählten Bauten und Gebäudeteile darf kein Bauteil den Gebäudemantel durchstossen. ³Nicht an den Gebäudemantel gebunden sind besondere Gebäude mit Gebäudeflächen, die gesamthaft nicht mehr als 5 % der Grundstückfläche bedecken, abstandsfreie Gebäude oder Gebäudeteile sowie Gebäudevorsprünge und Dachaufbauten im Sinne des PBG. Gebäudevorsprünge und Dachaufbauten dürfen aber nur soweit wie dies nach den Vorschriften des PBG erlaubt ist, in den Abstandsbereich bzw. über die Dachebene hinausragen.

⁴Ausserhalb des Gebäudemantels ist innerhalb des im Plan mit "Bereich Treppenhaus" bezeichneten Gebietes an der Nordwestfassade der Randbebauung A ein Treppenhaus mit Liftanlage zulässig mit einer Grundfläche von höchstens 100 m² und einer maximalen Höhenkote von 488.00 m.ü.M.

⁵Über den Gebäudemantel der Randbebauung A, B und C darf ein Technikgeschoss angeordnet werden, sofern dieses nicht höher als 2.80 m über der Deckelhöhe des Gebäudemantels liegt und allseitig unter einem Winkel von 45° von der Dachkante zurückgesetzt ist.

Art. 6 Gebäudeabstände

Gebäude haben den kantonalrechtlichen Abstand im Sinne von § 270 Abs. 1 + 2 PBG auch dort einzuhalten, wo dieser durch die Mantellinien unterschritten wird. An der Ostecke des Bereiches C gegenüber dem Bereiche D sowie an der Südecke des Bereiches W6 gegenüber dem Bereich A darf der Gebäudeabstand im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG unterschritten werden.

Art. 7 Geschosszahl

Die Geschosszahl ist im Rahmen des PBG innerhalb des Gebäudemantels frei.

Art. 8 Ausnützung

Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt $31'500 \text{ m}^2$.

An die Bruttogeschossfläche angerechnet werden:

- alle Vollgeschosse (einschliesslich Aussenwände)
- in den Dach- und Untergeschossen die Wohn-, Schlafund Arbeitsräume, inklusive die zugehörigen Nebenräume und Erschliessungsflächen. Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

Art. 9 Nutzweise

¹Folgende Nutzweisen sind zulässig:

- a) Wohnen: W1 W8, A, B, C
- b) Öffentliche Institutionen/Schulen: A, B, C, D
- c) Gewerbe: A, B, C, D
- d) Dienstleistungen: A, B, C, D

²Der Wohnanteil beträgt mindestens 40 %.

³Der Anteil für öffentliche Institutionen/Schulen beträgt mindestens 20 %.

⁴Der Pavillonbereich ist der Unterbringung von Räumlichkeiten, die der gemeinsamen freizeitlichen Nutzung dienen, vorbehalten.

Art. 10 Erschliessung

¹Die Erschliessung für Parkierung und Anlieferung der Nichtwohnnutzungen darf nur über den im Plan bezeichneten Bereich erfolgen.

²Die Fussgängerhauptachsen sind öffentlich benutzbar zu gestalten.

Art. 11 Energie / Entsorgung

Es ist eine ausreichend dimensionierte Wertstoffsammelstelle an geeigneter, nicht störender Lage, und es
sind Anlagen zur Kompostierung organischer Abfälle
auf dem Areal einzurichten.

Der Heizenergiebedarf darf die um 10 % reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschrift der Baudirektion nicht überschreiten. Der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken, soweit er nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird.

Art. 12 Parkierung

¹Die Parkplatzzahl ist auf maximal 220 Parkplätze zu beschränken.

²Die Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Längs der Mimosenstrasse können jedoch 8 Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden.

³An geeigneter Lage ist eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Velos, Mofas und Motorräder zu schaffen.

Art. 13 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaft-lichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird.

Flachdächer sind, soweit sie nicht begehbar ausgestaltet werden, extensiv zu begrünen.

Art. 14 Geschlossene Bauweise

Im Bereiche der Schaffhauser- und der Berninastrasse ist die geschlossene Bauweise zulässig.

Art. 15 Etappierung

Eine etappenweise Ausführung der Bauten ist zulässig, sofern diese auf einer einheitlichen Baueingabe beruht und die besonderen gestalterischen Anforderungen und der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand über das ganze Planungsgebiet eingehalten werden.

Art. 16 Empfindlichkeitsstufe

Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

Art. 17 Inkraftsetzung

¹Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft.

²Der Stadtrat ist ermächtigt, Änderungen des Gestaltungsplanes in eigener Zuständigkeit zuzustimmen und mit entsprechender Zustimmung der Grundeigentümer vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder in Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

³Solche Beschlüsse sind im städtischen und im kantonalen Amtsblatt sowie in der Amtlichen Sammlung der Stadt Zürich zu veröffentlichen.