



Referenz-Nr.: AREL-AJNH4V / ARE 16-1724

Kontakt: Balthasar Thalman, Teamleiter / Gebietsbetreuer, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 35, www.are.zh.ch

1/6

Öffentlicher Gestaltungsplan «Ueberlandpark» – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Zürich**

Lage Zürich-Schwamendingen; Baugebiete zwischen dem Ostportal des Schöneichtunnels, der Glatt, Dreispitz, Herbstweg, Ueberlandstrasse, Winterthurerstrasse und Luegislandstrasse

- Massgebende - Plan 1:2000 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 24. August 2016
Unterlagen - Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 18. August 2015
- Bericht zu den Einwendungen vom 18. August 2015
- Pläne und Vorschriften in elektronischer Form

Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeinderat der Stadt Zürich setzte mit Beschluss vom 24. August 2016 den öffentlichen Gestaltungsplan «Ueberlandpark» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Zürich vom 25. November 2016, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Gegen die Vorlage wurde kein Referendum ergriffen. Mit Schreiben vom 8. November 2016 ersucht die Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit der Zustimmung der Zürcher Bevölkerung im September 2006 zu einer Einhausung des Autobahnabschnitts zwischen dem Schöneichtunnel und der Verzweigung Aubrugg wurden für diesen Teil Schwamendingens die Voraussetzungen für eine grossräumige Gebietsaufwertung geschaffen. Mit der Überdeckung der Autobahn auf einer Länge von rund 940 m erhält das Wohnquartier Saatlen in Schwamendingen einen Immissionschutz und einen neuen, öffentlichen Freiraum in Form eines «Hochparks».

Die Stadt Zürich erarbeitete 2009/2010 ein städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet um die Einhausung. Das städtebauliche Konzept wurde 2011/2012 vertieft und mit einem Leitbild festgelegt. Als weitere Grundlagen für den Gestaltungsplan dienen das Ausführungsprojekt Einhausung Schwamendingen, Stand November 2014 und der Entwurf «Prototypen», Jakob Steib Architekten AG, 2012.

Im Jahr 2011 hat der Stadtrat von Zürich für das Gebiet «Einhausung Schwamendingen» eine Planungszone beantragt, welche mit Verfügung der Baudirektion Nr. 100/2011 (ARE) vom 9. August 2011 festgesetzt und am 16. Juli 2014 mit Verfügung Nr. 83/14 bis längstens zum 25. August 2016 verlängert wurde.



Gemäss geltender Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt das Gestaltungsplangebiet weitgehend in der Wohnzone W3. Ein Teil des Areals «Dreispietz» ist der Wohnzone W2 zugeteilt. Der Grünzug entlang der Saatlenstrasse und das Grundstück Kat.-Nr. SW5696 an der Winterthurerstrasse liegen in der Freihaltezone F.

Anhörung Mit Schreiben vom 7. März 2017 wurde die Stadt Zürich hinsichtlich der teilweisen Nichtgenehmigung angehört. Der Stadtrat Zürich nahm mit Schreiben vom 12. April 2017 Stellung. Auf die Vorbringen wird untenstehend soweit entscheidrelevant Bezug genommen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung des Gebiets entlang der geplanten Autobahneindeckung geschaffen. Ziel ist eine städtebauliche, architektonische und freiräumliche qualitätsvolle und zeitgemässe Gebietsentwicklung basierend auf deutlich verbesserten Rahmenbedingungen, welche durch die Einhausung der Autobahn ausgelöst werden. Das neue Wohnquartier bietet verdichtetes Wohnen im Grünen und ist an ein leistungsfähiges öffentliches Verkehrsnetz angebunden.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Beidseits der geplanten Überdeckung der Nationalstrasse werden 18 Teilgebiete bezeichnet. Darin werden differenziert Höhe und Stellung der Bauten vorgeschrieben. Hochhäuser sind in den Teilgebieten B1 bis B17 bis zu einer Höhe von 40 m zulässig. Bei Überbauungen, die ein gesamtes Teilgebiet betreffen, sind höhere Ausnutzungen erlaubt, verbunden jedoch mit höheren gestalterischen und energetischen Anforderungen. Neben Wohnnutzungen sind nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Im Baubereich Ueberlandpark (Autobahnüberdeckung) sind Nutzungen zulässig, die der Bewirtschaftung des Parks dienen (Kiosk und dergleichen). Zudem wird die Wirkung der Baulinien bezüglich der Gebäudehöhe im Gestaltungsplangebiet für die Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert (Art. 3 Abs. 2 Gestaltungsplanvorschriften [GPV]).

Ergebnis Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 9. Oktober 2013 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

Die zur Genehmigung eingereichte Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

- Art. 10 Abs. 1 lit. h GPV: Gemäss Satz 1 dieser Bestimmung sind die Standards des Vereins Minergie oder die kantonalen Wärmedämmvorschriften im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans massgebend. Mit dem Satz 2 wird der Stadtrat befugt, bei Änderungen dieser Standards oder Vorschriften die jeweils aktuell gültige Fassung für massgeblich zu erklären. Mit dieser Vorschrift könnten energetische Anforderungen definiert werden, die zum Zeitpunkt der Festsetzung bzw. Genehmigung weder für den Gemeinderat noch die Privaten absehbar sind. Dem Stadtrat wird damit eine Kompetenz erteilt, die dem Gebot der Bestimmtheit der Norm widerspricht und einer gesetzlichen Grundlagen entbehrt.

Im Schreiben vom 12. April 2017 äussert sich der Stadtrat dahingehend, dass es nicht nachvollziehbar sei, wieso durch die Delegation an den Stadtrat die Vorschrift nicht mehr genügend bestimmt sein solle. Für die Bestimmtheit als solche spiele es keine Rolle, ob der Gemeinderat oder der Stadtrat die jeweils aktuelle Fassung eines Normenwerks für verbindlich erkläre. Massgebend bei der Beurteilung müsse vorliegend sein, ob die vom Gemeinderat vorgenommene Delegation zulässig sei. Der Wortlaut der Vorschrift sei identisch mit jenem in Art. 8 Abs. 6 BZO (AS 700.100). Zudem sei diese Vorschrift in der Vorprüfung vom 9. Oktober 2013 nicht als unzulässig oder nicht genehmigungsfähig eingestuft worden. Die Regelung in Art. 10 Abs. 1 lit. h GPV, so der Stadtrat, stehe in Einklang mit Lehre und Rechtsprechung: Sie sei anwendbar auf Fälle, in denen die Gesamtüberbauung eines Teilgebiets angetreten werde. Die Vorschrift beinhalte, dass a) der Gemeinderat hinsichtlich der energetischen Anforderungen das massgebliche Normenwerk festlege, und dass b) der Stadtrat mit Blick auf technische Entwicklungen die Kompetenz erhalte, aktualisierte Fassungen des Normenwerks für verbindlich zu erklären. Mit Verweis auf den Entscheid des Bundesgerichts 128 I 327 sei sodann die Delegation durch den Gemeinderat wie vorliegend rechtmässig, weil die Kantonsverfassung dies nicht ausschliesse, die Delegation in einem vom Gemeinderat erlassenen Beschluss enthalten sei, die Delegation sich auf ein genau umschriebenes Sachgebiet beschränke und der Grundsatz, wonach für die energetischen Anforderungen das Normenwerk des Vereins Minergie massgeblich sei, nur vom kommunalen Gesetzgeber wieder revidiert werden könne. Würde es dem kommunalen Gesetzgeber verwehrt, die Festlegung der jeweils anzuwendenden Fassung eines technischen Normenwerks an den Stadtrat zu delegieren, stelle dies im Ergebnis eine unzulässige Einschränkung der Gemeindeautonomie dar.

Dieser Argumentation des Stadtrats kann nur teilweise gefolgt werden. Vorschriften bezüglich energetischer Anforderungen in einer Bau- und Zonenordnung oder in einem öffentlichen Gestaltungsplan sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vom zuständigen Organ zu erlassen. Es ist fraglich, ob eine Delegation betreffend den Erlass solcher Vorschriften an die Exekutive zulässig und genehmigungsfähig ist, da damit die gesetzlich vorgeschriebene Pflicht zur Prüfung und Genehmigung durch die Baudirektion umgangen werden könnte. Zudem wäre für die Grundeigentümer aus dem öffentlichen Gestaltungsplan nicht genügend klar ersichtlich, welche energetischen Anforderungen im jeweiligen Zeitpunkt gelten (fehlende Transparenz). Zu berücksichtigen ist allerdings, dass sich die gleiche Bestimmung in der BZO findet und damit eine Nichtgenehmigung von Art. 10 Abs. 1 lit. h GPV zu einer rechtsungleichen Behandlung der Grundeigentümer auf dem Stadtgebiet zur Folge hätte. Im Ergebnis ist dieser Artikel daher zu genehmigen.

- Art. 11 Abs. 2 GPV: Nach dieser Vorschrift soll ein Ausnützungsbonus von zehn Prozentpunkten, maximal jedoch 900 m² beansprucht werden können, sofern sich der Grundeigentümer mittels grundbuchamtlicher Absicherung verpflichtet, für mindestens die Hälfte des konsumierten Ausnützungsbonus subventionierte Wohnungen zu erstellen. Die Regelungsmöglichkeiten von Ausnützungsboni sind in § 49 a Abs. 3 PBG geregelt. Die vorgesehene Regelung geht weit über den gesetzlich definierten Rahmen hinaus (Pflicht für Grundbucheintrag, Abhängigkeit von Subventionen Dritter). Art. 11 Abs. 2 GPV ist somit nicht genehmigungsfähig. Der Stadtrat verzich-

tete im Rahmen der Anhörung auf eine Stellungnahme.

- Art. 20 Abs. 3 Satz 1 GPV: Gemäss dieser Vorschrift ist ein angemessener Anteil der Fassade zu begrünen. In § 76 PBG sind die möglichen Begrünungsbestimmungen aufgezählt. Diese sind abschliessend und können in einem öffentlichen Gestaltungsplan nicht erweitert werden. Art. 20 Abs. 3 Satz 1 ist somit nicht genehmigungsfähig. Der Stadtrat verzichtete im Rahmen der Anhörung auf eine Stellungnahme.
- Art. 23 Abs. 9 GPV: Für die Vorschrift, einen angemessenen Anteil der für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätze gedeckt anzubieten, fehlt die gesetzliche Grundlage. Die Formulierung «gedeckt und» ist somit nicht genehmigungsfähig. Der Stadtrat verzichtete im Rahmen der Anhörung auf eine Stellungnahme.
- Art. 24 Abs. 1 GPV: Im Plan bezeichnete Fuss- und Velowegverbindungen müssen als öffentliche Verbindungen zur Verfügung gestellt werden. Mit einem Gestaltungsplan können die Nutzungsrechte nicht geregelt werden. Diese Formulierung kann somit nicht genehmigt werden. Art. 24 Abs. 1 GPV hat wie folgt zu lauten: «Für die Fuss- und Velowegverbindungen zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist eine Breite von mindestens 3 m für die Verbindungen freizuhalten. Es gilt ein oberirdischer Wegabstand von mindestens 3.5 m.» Folgerichtig muss Abs. 2 wie folgt lauten: «In dem im Plan bezeichneten Bereich ist für die Fusswegverbindung im Sinne von Abs. 1 Raum freizuhalten». Im Rahmen der Anhörung hat der Stadtrat auf die nötige Ergänzung von Abs. 2 aufmerksam gemacht.
- Bei der Anwendung von Art. 25 GPV bezüglich der Wahl der Energieträger ist zu beachten, dass mit den Gestaltungsplanvorschriften keine Verhältnismässigkeitsprüfung vorweggenommen werden kann.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis nur teilweise als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen. Aus den dargelegten Gründen können nicht alle Bestandteile des öffentlichen Gestaltungsplans genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Durch die Ausklammerung der nicht genehmigungsfähigen Bestandteile entsteht im verbleibenden Teil der Planung kein Regelungsdefizit, weshalb der Gestaltungsplan genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Bei der Nichtgenehmigung der Gestaltungsplanvorschriften Art. 11 Abs. 2, Art. 20 Abs. 3 Satz 1, der Streichung in Art. 23 Abs. 9 sowie der Neuformulierung von Art. 24 Abs. 1 handelt es sich um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann. Die Nachführung der Gestaltungsplanvorschriften nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Stadt Zürich wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nicht genehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.



Die Baudirektion verfügt:

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan «Ueberlandpark», welcher der Gemeinderat Zürich mit Beschluss vom 24. August 2016 festgesetzt hat, wird vorbehaltlich Dispositiv II genehmigt.
- II. Nicht genehmigt bzw. neu formuliert werden:
 - Art. 11 Abs. 2 GPV (Ausnützungsbonus bei subventionierten Wohnungen)
 - Art. 20 Abs. 3 Satz 1 GPV (Fassadenbegrünung)
 - Teile von Art. 23. Abs. 9 GPV (Pflicht für gedeckte Abstellplätze für leichte Zweiräder): «Von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ist ein angemessener Anteil gedeckt und in Eingangsnähe anzubieten».
 - Teile von Art. 24 Abs. 1 (Pflicht für öffentliche Fuss- und Velowegverbindung): «Für die Fuss- und Velowegverbindungen zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ~~müssen als öffentliche Verbindungen zur Verfügung gestellt werden~~. Es ist eine Breite von mindestens 3 m für die Verbindungen freizuhalten. Es gilt ein oberirdischer Wegabstand von mindestens 3.5 m.» Folgerichtig lautet Abs. 2 neu wie folgt: «In dem im Plan bezeichneten Bereich ist eine öffentliche für die Fusswegverbindung im Sinn von Abs. 1 zur Verfügung zu stellen Raum freizuhalten».
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Zürich wird eingeladen
 - Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen



V. Mitteilung an

- Stadt Zürich (unter Beilage von neun Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 09. OKT. 2017

Baudirektion



Auszug aus dem Beschlussprotokoll 113. Ratssitzung vom 24. August 2016

2117. 2015/298

Weisung vom 09.09.2015:

Amt für Städtebau, Öffentlicher Gestaltungsplan Ueberlandpark, Zürich-Schwamendingen

Redaktionslesung

Die Redaktionskommission (RedK) beantragt einstimmig Zustimmung zur redaktionellen Bereinigung des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 2095 vom 6. Juli 2016:

Zustimmung: Präsident Mark Richli (SP), Referent; Eduard Guggenheim (AL), Christina Hug (Grüne), Dr. Daniel Regli (SVP), Karin Weyermann (CVP)

Abwesend: Adrian Gautschi (GLP), Patrick Hadi Huber (SP), Claudia Simon (FDP)

Der Präsident der Redaktionskommission begründet die Anträge der Redaktionskommission.

Es werden keine Anträge aus dem Rat gestellt.

Der Rat stimmt dem bereinigten Antrag der RedK stillschweigend zu.

Thomas Schwendener (SVP) stellt namens der SK HBD/SE einen Rückkommensantrag und begründet diesen.

Der Rat stimmt dem Rückkommensantrag von Thomas Schwendener (SVP) stillschweigend zu.

Rückkommensantrag
Art. 6 Vorgeschriebener Wohnanteil

Thomas Schwendener (SVP) beantragt namens der SK HBD/SE folgenden neuen Art. 6 Abs. 7:

7 Im Teilgebiet B11 besteht keine Wohnanteilspflicht.

2 / 10

Der Rat stimmt dem Antrag von Thomas Schwendener (SVP) stillschweigend zu.

Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivziffern 1–3

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den bereinigten Dispositivziffern 1–3.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der bereinigten Dispositivziffern 1–3.

Mehrheit:	Marco Denoth (SP), Referent; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Vizepräsident Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Christoph Marty (SVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Ursula Näf (SP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. von Heinz F. Steger (FDP), Reto Vogelbacher (CVP)
Minderheit:	Andrea Leitner Verhoeven (AL), Referentin
Enthaltung:	Gabriele Kisker (Grüne)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 97 gegen 23 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die neue Dispositivziffer 4

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur neuen Dispositivziffer 4.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der neuen Dispositivziffer 4.

Mehrheit:	Andrea Leitner Verhoeven (AL), Referentin; Vizepräsident Patrick Hadi Huber (SP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Ursula Näf (SP)
Minderheit:	Reto Vogelbacher (CVP), Referent; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Christoph Marty (SVP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. von Heinz F. Steger (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 74 gegen 46 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan «Ueberlandpark», bestehend aus Vorschriften und Situationsplan im Mst. 1:2000, datiert 18. August 2015, wird festgesetzt.
2. Vom Bericht über die Einwendungen, datiert 18. August 2015, wird zustimmend Kenntnis genommen.

3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am öffentlichen Gestaltungsplan «Ueberlandpark» (Vorschriften und Plan) in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren betreffend Gestaltungsplan als notwendig erweisen. Zudem ist der Stadtrat ermächtigt, plangrafische Anpassungen vorzunehmen, sofern sich diese als Folge einer Änderung am Einhausungsbauwerk als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
4. Der öGP «Ueberlandpark» wird nachträglich mit einem Sozialbericht über die Auswirkungen auf Grundeigentümer- und Mieterschaft des erfassten Gebiets sowie auf die nähere Umgebung ergänzt.

Öffentlicher Gestaltungsplan «Ueberlandpark»

Zürich-Schwamendingen

vom 24. August 2016

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 41 lit. k GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 9. September 2015²,

beschliesst:

Gestützt auf das städtebauliche Leitbild «Ueberlandpark» vom Mai 2013 wird folgender öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt:

Zweck	Art. 1 ¹ Mit dem Gestaltungsplan wird die Grundlage für städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauungen und Aussenraumgestaltungen im Kontext von Einhausung und angrenzendem Quartier geschaffen. ² Insbesondere sollen die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung geschaffen werden, die auf den Ueberlandpark reagiert, einen Beitrag zu dessen Belebung leistet und ihn in das Quartier einbindet.
Bestandteile und Geltungsbereich	Art. 2 ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1 : 2000. ² Die Vorschriften des Gestaltungsplans gelten für den im Plan angegebenen Perimeter. ³ Der Geltungsbereich wird in nachstehende Teilgebiete unterteilt: a. B1 bis B18; b. Ueberlandpark;

¹ AS 101.100

² Begründung siehe STRB Nr. 794 vom 9. September 2015.

	c. öffentlicher Freiraum Saatlenstrasse; d. Freiraum Süd-Ost.
Geltendes Recht	Art. 3 ¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung³ im Gestaltungsplangebiet keine Anwendung. ² Die Wirkung der Baulinien ist bezüglich der Gebäudehöhe im Gestaltungsplangebiet für die Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.
Empfindlichkeitsstufen	Art. 4 ¹ Die Teilgebiete B1 bis B10 und B12 bis B18 werden der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung⁴ zugeordnet. ² Das Teilgebiet B11 wird der Empfindlichkeitsstufe III, im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. ³ Das übrige Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.
Nutzweise	Art. 5 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B10 und B12 bis B18 sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. ² Im Teilgebiet B11 sind nebst Wohnnutzungen mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Publikumsintensive Nutzungen sind nicht zulässig. Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 sind nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. ³ Der Ueberlandpark ist ein öffentlicher Freiraum. In dem im Plan bezeichneten Baubereich Ueberlandpark sind Nutzungen zulässig, die der Bewirtschaftung des Parks dienen (Kiosk, Café, Bistro, Quartiertreff und dergleichen). ⁴ Der Freiraum Süd-Ost ist ein öffentlicher Freiraum, der der Erschliessung des Ueberlandparks durch den Langsamverkehr dient. Das Erstellen von weiteren Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. ⁵ Der öffentliche Freiraum Saatlenstrasse ist Teil des Grünzugs entlang der Saatlenstrasse und dient der Erschliessung des Quartiers durch den Langsamverkehr. Das Erstellen von dafür notwendigen Bauten und Anlagen ist zulässig.
Vorgeschriebener Wohnanteil	Art. 6 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B4, B6 bis B8, B10 und B12 bis B18 gilt ein Wohnanteil von mindestens 90 %. ² In diesen Teilgebieten darf zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, die vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Produkten oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, der Mindestwohnanteil auf 75 % herabgesetzt werden. ³ Im Teilgebiet B9 gilt ein Wohnanteil von mindestens 60 %. ⁴ Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und innerhalb eines Umkreises mit einem Radius von 300 m verlegt werden. Eine Weiterverlegung über diesen Umkreis hinaus ist nicht zulässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken. ⁵ Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen sind so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.

³ Bauordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991, Bau- und Zonenordnung, BZO, AS 700.100.

⁴ Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986, LSV, SR 814.41.

⁶ Im Teilgebiet B5 besteht keine Wohnanteilspflicht. Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 gilt jedoch ein Wohnanteil von mindestens 90 % und es finden Abs. 2, 4 und 5 Anwendung.

⁷ Im Teilgebiet B11 besteht keine Wohnanteilspflicht.

⁸ Zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) sowie für Kindergärten darf unabhängig vom vorgeschriebenen Wohnanteil der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.

Grundmasse,
Höhenkote

Art. 7 ¹ a. Es gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	4
anrechenbares Untergeschoss*	0
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudehöhe** max.	14,7 m
Grundgrenzabstand*** min.	5 m
Ausnützung max.	120 %

* vorbehältlich Abs. 5

** vorbehältlich Abs. 3

*** vorbehältlich Abs. 1 lit. d

- b. In den Teilgebieten B3 bis B8, B10 bis B13, B15 und B16 bemisst sich der minimale Grenzabstand nach der Hälfte der Gebäudehöhe, beträgt jedoch mindestens 5 m und höchstens 12,5 m.
- c. In den erwähnten Teilgebieten hat der minimale Abstand zwischen den Gebäuden ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der halben Gebäudehöhen der sich gegenüberliegenden Bauten zu entsprechen, jedoch höchstens 25 m.
- d. Gegenüber dem Freiraum Süd-Ost ist kein Grundgrenzabstand einzuhalten, vorbehalten bleibt Art. 24 Abs. 1.
- e. Gegenüber der Einhausung sind Bauten bis maximal auf die Baulinien Nationalstrasse zulässig, vorbehalten bleibt Art. 15.

² Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

³ Im Teilgebiet B16 darf die maximal zulässige Höhenkote von 464 m ü. M. nicht überschritten werden. Dachaufbauten im Sinn von Art. 18 Abs. 5 dürfen die Höhenkote übersteigen.

⁴ In den im Plan bezeichneten Bereichen an der Saatlenstrasse sind die Erdgeschosse der Gebäude so auszugestalten, dass diese im Rohbau von der Oberkante des Bodens bis zur Unterkante der Decke eine lichte Höhe von mindestens 4 m aufweisen. Die Tragstruktur hat die Einrichtung grosser Räume zu erlauben.

⁵ Es sind keine anrechenbaren Untergeschosse zulässig, soweit diese nicht ein Vollgeschoss ersetzen.

⁶ Im Baubereich Ueberlandpark, das heisst auf der Einhausung, sind eingeschossige Bauten zulässig.

Stellung der
Bauten

Art. 8 ¹ In den Teilgebieten B3 bis B8 und B10 bis B15 sind die Gebäude quer zur Einhausung und in Zeilenbebauung zu erstellen. Gebäude dürfen Versätze von bis zu 3 m aufweisen.

² Unterteilungen sowie Vor- und Rücksprünge sind möglich, sofern der Charakter der Zeilenbebauung gewahrt bleibt.

³ Im Teilgebiet B14 ist eine Gebäudestellung, die dem Strassenverlauf der Tulpenstrasse folgt, zulässig.

⁴ Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 finden Abs. 1 und 2 auch für die Teilgebiete B1, B2 und B9 Anwendung.

⁵ Im Teilgebiet B15 ist eine Abweichung von der Zeilenbebauung gestützt auf einen ergänzenden privaten Gestaltungsplan zulässig, sofern dies zu einer gesamthaft besseren städtebaulichen Lösung führt. Der ergänzende private Gestaltungsplan bedarf lediglich der Zustimmung des Stadtrats.

⁶ Punkthochhäuser sind von der Bestimmung zur Stellung der Bauten ausgenommen.

Hochhäuser Art. 9 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B17 sind Hochhäuser mit einer maximalen Gesamthöhe von 40 m zulässig.

² Dachaufbauten im Sinn von Art. 18 Abs. 5 sind zulässig.

Antrittsregelung Gesamtüberbauung Art. 10 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B17 darf nach den Grundmassen gemäss Abs. 2 gebaut werden, falls folgende Bedingungen erfüllt sind:

- a. Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer des betreffenden Teilgebiets treten mit einem gemeinsamen Baugesuch die Vorschriften für eine Gesamtüberbauung des Teilgebiets an.
- b. Das Baugesuch, mit dem der Antritt erfolgt, muss die Überbauung des gesamten betroffenen Teilgebiets vorsehen (Gesamtüberbauung). Solche Gesamtüberbauungen dürfen bereits überbaute Grundstücke miteinschliessen, vorausgesetzt, die städtebauliche Erscheinung als Ganzes genügt den Anforderungen im Sinn von lit. d.
- c. Eine Gesamtüberbauung kann zudem Parzellen aus einem benachbarten Teilgebiet miteinschliessen, sofern für den verbleibenden Teil des benachbarten Teilgebiets eine Gesamtüberbauung nach diesen Vorschriften möglich bleibt.
- d. Die Gesamtüberbauung und deren Umgebung müssen besonders gut gestaltet sein. Die Gestaltung der Freiräume muss nach einem einheitlichen, übergeordneten Gestaltungskonzept erfolgen.
- e. Die Gebäude haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder sie übertreffen die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um mindestens 20 %.
- f. Wird ein Ausnützungsbonus nach Art. 11 ganz oder teilweise beansprucht, müssen die Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P- oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, sind diese Energiewerte einzuhalten.
- g. Bei Gesamtüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke miteinschliessen, sind die energetischen Anforderungen nach lit. e und f bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. und
- h. Im Hinblick auf die energetischen Anforderungen nach lit. e, f und g sind die Standards des Vereins Minergie oder die kantonalen Wärmedämmvorschriften im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Gestaltungsplanvorschriften massgebend. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards oder Vorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

² a. Für eine Gesamtüberbauung gelten abweichend von Art. 7 Abs. 1 folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	7
anrechenbares Untergeschoss*	0
anrechenbares Dachgeschoss max.	1

Gebäudehöhe** max.	25 m
Grundgrenzabstand*** min.	5 m
Ausnützung max.	150 %

* vorbehältlich Art. 7 Abs. 5

** vorbehältlich Art. 7 Abs. 3 und Art. 10 Abs. 4

*** vorbehältlich Art. 10 Abs. 2 lit. d

- b. Der minimale Grenzabstand bemisst sich im Fall des Antritts nach der halben Gebäudehöhe, beträgt jedoch mindestens 5 m und höchstens 12,5 m.
- c. Der minimale Abstand zwischen den Gebäuden hat ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der halben Gebäudehöhen der sich gegenüberliegenden Bauten zu entsprechen, jedoch höchstens 25 m.
- d. Gegenüber dem Freiraum Süd-Ost ist kein Grundgrenzabstand einzuhalten, vorbehalten bleibt Art. 24 Abs. 1.
- e. Gegenüber der Einhausung sind Bauten bis maximal auf die Baulinien Nationalstrasse zulässig, vorbehalten bleibt Art. 15.

³ Im Weiteren gelten im Fall eines Antritts auch die Vorschriften in Art. 7 Abs. 2 bis 5.

⁴ Im Fall des Antritts muss in den Teilgebieten B1 bis B5 die Gebäudefassade ab 14,7 m über dem gewachsenen Boden gegenüber der Baulinie des Herbstwegs um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden.

⁵ Falls für die Gesamtüberbauung eines Teilgebiets ein privater ergänzender Gestaltungsplan allgemeinverbindlich erklärt wird, kann die Gesamtüberbauung in Etappen realisiert werden. Weicht der ergänzende private Gestaltungsplan nicht von den Vorschriften des vorliegenden Gestaltungsplans ab, bedarf er lediglich der Zustimmung des Stadtrats.

Ausnützungsbonus für die Teilgebiete B1 bis B15

Art. 11 ¹ In einem Teilgebiet, in dem ein Brückenbauwerk mit Verbindung zum Ueberlandpark gemäss Art. 16 rechtskräftig bewilligt und erstellt wird, kann pro Brückenbauwerk ein Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten, maximal jedoch 900 m², beansprucht werden. Dies unter der Voraussetzung, dass die Brücke im betroffenen Teilgebiet an einen allgemein zugänglichen Bereich, einen Gemeinschaftsraum, Quartiertreff, Kinderhort, eine Alterssiedlung oder Vergleichbares angebunden wird.

² In einem Teilgebiet, in dem sich der Eigentümer mittels grundbuchamtlicher Absicherung verpflichtet, subventionierte Wohnungen zu erstellen, kann ein Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten, maximal jedoch 900 m², beansprucht werden, sofern für mindestens die Hälfte des konsumierten Ausnützungsbonus subventionierte Wohnungen entstehen.

³ Der Ausnützungsbonus bemisst sich auf der Grundlage der zulässigen Ausnützung.

⁴ Der realisierte Ausnützungsbonus ist von der Wohnanteilspflicht befreit.

Ausnützungsübertragungen

Art. 12 Ausnützungsübertragungen sind zulässig, sofern in einem Teilgebiet die höchstzulässige Ausnützung um nicht mehr als 1/8 erhöht wird.

Gestaltung Teilgebiet B18

Art. 13 Bei neubauähnlichen Umbauten und Sanierungen sowie beim Erstellen von Neubauten sind im Teilgebiet B18 die Fassaden hinsichtlich ihrer Wirkung auf den Ueberlandpark besonders gut zu gestalten.

Gewachsener Boden

Art. 14 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B14 wird der gewachsene Boden basierend auf den Höhenlagen der neu gestalteten Wege (Otto-Nauer-Weg und Anna-Häuptli-Weg) und der jeweils angrenzenden Verkehrserschliessung (Herbstweg, Schörlistrasse, Dreispitz, Luegislandstrasse, Tulpenstrasse) interpoliert.



	² In den Teilgebieten B15 bis B18 ist der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des gewachsenen Bodens massgebend.
Baubegrenzungslinien	Art. 15 ¹ Die im Plan eingetragenen «Interessenlinien Auf- und Abgänge» sind Baubegrenzungslinien, die von oberirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überstellt werden dürfen. Sie dürfen jedoch von unterirdischen Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen unterbaut werden. ² Die im Plan eingetragenen «Interessenlinien Erschliessungsraum» sind Baubegrenzungslinien, die von ober- und unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überstellt oder unterbaut werden dürfen. ³ Auf die Baubegrenzungslinien darf gebaut werden.
Brückenbauwerke	Art. 16 ¹ Brückenbauwerke, die ein Gebäude in einem Teilgebiet mit der Einhausung, das heisst mit dem Ueberlandpark verbinden, sind zulässig. ² Die Brückenbauwerke dürfen eine maximale Breite von 2 m aufweisen und müssen einen gegenseitigen Abstand von mindestens 25 m sowie eine minimale lichte Höhe von 4,5 m über dem Otto-Nauer-Weg und dem Anna-Hauptli-Weg entlang des Einhausungsbauwerks einhalten.
Abgrabungen	Art. 17 Abgrabungen für Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen sind zulässig.
Attikageschosse	Art. 18 ¹ Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen, mit Ausnahme der nach Abs. 2 und 5 zulässigen Dachaufbauten, ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1 m über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45 ° angelegt wird. ² Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. ³ Hangseitig darf das Attikageschoss fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses nach Abs. 1. ⁴ Der First für die Bestimmung des Dachprofils von Gebäuden mit Flachdach ist in der Richtung der Gebäudelängsseite zu wählen. Bei zusammengebauten Gebäuden ist in der Regel die Längsseite des Gebäudekomplexes massgebend. Bis zu einem Verhältnis der Gebäudelängs- zur Gebäudeschmalseite von 4 : 3 kann die Firstrichtung frei gewählt werden.
Freiraum	⁵ Oberhalb der Dachfläche sind Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1,2 m sowie kleinere technische Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre und Liftüberfahrten im technisch notwendigen Minimum zulässig. Art. 19 ¹ Mindestens zwei Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche sind zu begrünen. Ein Teil dieser Fläche ist der Art der Überbauung entsprechend als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten. ² Es ist pro 700 m² Grundstücksfläche wenn möglich eine einheimische Grossbaumart vorzusehen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen, sofern die Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird. Die Anzahl Bäume ist auf die Parzellengrösse bezogen aufzurunden. ³ Pflanzen unterliegen gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen keinen Abstandsvorschriften. Sie dürfen aber nicht gesetzliche Zufahrten behindern, die Verkehrssicherheit gefähr-



Ökologie, Dachbegrünung	den, Strassenkörper oder Leitungen beeinträchtigen. Art. 20 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinn von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz⁵ zu optimieren. ² Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten. ³ Fassaden sind zu begrünen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Der Versiegelungsgrad des Gestaltungsplangebiets ist gering zu halten. Es sind versickerungsaktive Bodenbeläge zu bevorzugen.
Hochwasserschutz	Art. 21 ¹ Schutzmassnahmen gegen Hochwasserschäden liegen in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft. ² Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren können bei besonders sensiblen Objekten, bei denen viele Personen gefährdet sind oder sehr hohe Sach- oder andere Folgeschäden auftreten können, Schutzmassnahmen verlangt werden, mit denen sich die Risiken minimieren lassen.
Erschliessung für Motorfahrzeuge	Art. 22 ¹ Die Erschliessung der Teilgebiete B1 bis B18 für Motorfahrzeuge erfolgt über Ueberlandstrasse, Herbstweg, Schörlistrasse, Saatlenstrasse, Dreispitz, Luegislandstrasse, Tulpenstrasse und Tulpenweg. Das Teilgebiet B9 ist zusätzlich über die im Plan bezeichnete Mischverkehrsfläche entlang des Einhausungsbauwerks erschlossen. ² Der öffentliche Freiraum Saatlenstrasse darf nicht zu Erschliessungszwecken für die Teilgebiete B5 und B13 genutzt werden. ³ Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 in einem der Teilgebiete B6 bis B8 muss ein gemeinsames Erschliessungskonzept für alle drei Teilgebiete vorgelegt und bewilligt werden. ⁴ Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 muss in den Teilgebieten B1 und B2 die Erschliessung über den Herbstweg und im Teilgebiet B9 über die Luegislandstrasse erfolgen.
Parkierung	Art. 23 ¹ Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen trifft, gilt die zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültige Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze⁶. ² Die Zahl der maximal zulässigen Abstellplätze beträgt 80 % des Normalbedarfs. ³ Für autoarme Nutzungen kann der Minimalparkplatzbedarf für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Beschäftigte abweichend von den Vorgaben gemäss PPV im Einzelfall gestützt auf ein Mobilitätskonzept festgelegt werden. ⁴ Der Minimalbedarf an behindertengerechten Abstellplätzen darf nicht unterschritten werden. ⁵ Bei Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts kann die Grundeigentümerschaft verpflichtet werden, die gemäss PPV minimal erforderlichen Abstellplätze auf dem Grundstück zu schaffen. Ist dies nicht möglich, sind die minimal erforderlichen Ab-

⁵ Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991, NHV, SR 451.1.

⁶ Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze vom 11. Dezember 1996, Parkplatzverordnung, PPV, AS 741.500.



10 / 10

stellplätze durch Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage oder durch Zumietung, beides im Umkreis von maximal 300 m, nachzuweisen. Ist auch dies nicht möglich, sind die minimal erforderlichen Abstellplätze durch eine entsprechende Ersatzabgabe gemäss PPV abzugelten.

⁶ Die Verpflichtung gemäss Abs. 5 ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

⁷ In den Teilgebieten B1 bis B18 sind Autoabstellplätze mehrheitlich unterirdisch anzuordnen.

⁸ Die Hauptzufahrten zu den Parkieranlagen sind zusammenzufassen, wo dies möglich und zumutbar ist.

⁹ Von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ist ein angemessener Anteil gedeckt und in Eingangsnähe anzubieten.

Fuss- und
Velowegver-
bindungen,
Durchgänge

Art. 24 ¹ Die Fuss- und Velowegverbindungen zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten müssen als öffentliche Verbindungen zur Verfügung gestellt werden. Es ist eine Breite von mindestens 3 m für die Verbindungen freizuhalten. Es gilt ein oberirdischer Wegabstand von mindestens 3,5 m.

² In dem im Plan bezeichneten Bereich ist eine öffentliche Fusswegverbindung im Sinn von Abs. 1 zur Verfügung zu stellen.

³ Das Unterbauen der Fuss- und Velowegverbindungen ist zulässig, sofern eine Überdeckung von mindestens 1,5 m eingehalten wird.

⁴ Im Teilgebiet B15 ist die Unterbauung der reinen Fusswegverbindung zwischen Winterthurerstrasse und Anna-Häuptli-Weg uneingeschränkt zulässig.

Energie

Art. 25 Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken, soweit er nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird. Andere Energieträger sind zulässig, falls keine Fernwärme zur Verfügung steht.

Inkrafttreten

Art. 26 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 31. August 2016 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 30. September 2016)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat



Öffentlicher Gestaltungsplan «Ueberlandpark»

Zürich - Schwamendingen

Situationsplan 1:2'000

24. August 2016

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. 2117 vom 24.8.2016

Im Namen des Gemeinderates
Die Präsidentin / Der Präsident:

R. B.

Die Sekretärin / Der Sekretär:

H. G.

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit BDV Nr. 1724/16
vom 9. Oktober 2017

Für die Baudirektion:

[Signature]

In Kraft gesetzt mit StRB NR. vom auf den

Situationsplan 1:2'000

24. August 2016

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderates
Die Präsidentin / Der Präsident:

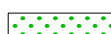
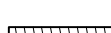
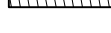
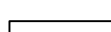
Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

Für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit SIRB NR. vom auf den

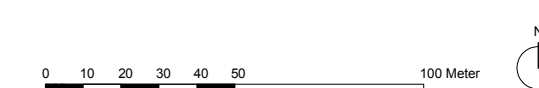
Festlegungen

- | | |
|---|---|
|  | Perimeter Gestaltungsplan gemäss Art. 2 Abs. 2 |
|  | Teilgebiete B1 bis B18 gemäss Art. 2 Abs. 3 |
|  | Ueberlandpark gemäss Art. 2 Abs. 3 |
|  | Baubereich Ueberlandpark gemäss Art. 5 Abs. 3, Art. 7 Abs. 6 |
|  | Freiraum Süd-Ost gemäss Art. 5 Abs. 4 |
|  | Öffentlicher Freiraum Saatenstrasse gemäss Art. 5 Abs. 5 |
|  | Erdgeschosshöhe 4.00 m gemäss Art. 7 Abs. 4 |
|  | Interessenlinie Auf- und Abgänge gemäss Art. 15 Abs. 1 |
|  | Interessenlinie Erschliessungsraum gemäss Art. 15 Abs. 2 |
|  | Bereich für Mischverkehr gemäss Art. 22 Abs. 1 |
|  | Anschlusspunkt für Fuss- und Velowegverbinding
(Lage schematisch) gemäss Art. 24 Abs. 1 |
|  | Anschlusspunkt für Fusswegverbinding
(Lage schematisch) gemäss Art. 24 Abs. 1 und Abs. 4 |
|  | Bereich für Anschlusspunkt Fusswegverbinding
gemäss Art. 24 Abs. 2 |
|  | Koordinaten-Punktnummer |

Orientierender Inhalt

- | | |
|---|--|
|  | Baulinien Nationalstrasse gemäss separater Vorlage |
|  | Baulinien kommunal gemäss separater Vorlage |
|  | Baulinien kommunal bestehend |
|  | Bestehende Bauten |
|  | Bestehende Bauten (Abbruch aufgrund Einhausungsprojekt vorgesehen) |
|  | Otto-Nauer-Weg und Anna-Hauptli-Weg |
|  | Fuss- und Velowegverbindung (Lage schematisch) |
|  | Abstellplätze für Zweiräder (Lage schematisch) |

Koordinatenverzeichnis		
Punkt Nr.	y - Koordinate	x - Koordinate
1	685°359.44	251°665.46
2	685°343.36	251°668.31
3	685°273.88	251°589.21
4	685°218.96	251°637.04
5	685°213.87	251°641.46
6	684°047.05	251°424.41
7	684°977.15	251°331.23
8	684°895.63	251°184.53
9	684°893.88	251°171.69
10	684°795.32	251°117.97
11	684°702.22	251°168.86
12	684°705.30	251°086.13
13	684°698.23	251°006.59
14	684°698.40	251°021.05
15	684°696.73	251°020.83
16	684°712.41	251°043.17
17	684°717.39	251°029.96
18	684°804.13	251°005.13
19	684°806.99	251°004.01
20	684°807.81	251°003.87
21	684°859.11	250°995.51
22	684°785.30	251°075.78
23	684°832.35	251°092.57
24	684°832.35	251°150.36
25	685°277.96	251°561.99
26	685°277.96	251°513.80
27	685°249.13	251°476.11
28	685°225.02	251°533.79
29	685°197.64	251°497.76
30	685°045.47	251°244.92
31	685°040.12	251°311.88
32	685°014.51	251°288.28
33	685°015.37	251°287.33
34	684°997.06	251°270.69
35	684°891.55	251°112.20





Öffentlicher Gestaltungsplan «Ueberlandpark»

Zürich - Schwamendingen

Vorschriften

24. August 2016

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. 2177 vom 24.8.2016

Im Namen des Gemeinderats
Die Präsidentin / Der Präsident:

R. Rini

Die Sekretärin / Der Sekretär:

H. Giger

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit BDV Nr. 1724/16
vom 9. Oktober 2017

Für die Baudirektion:

[Signature]

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

Öffentlicher Gestaltungsplan «Ueberlandpark» Zürich-Schwamendingen

vom 24. August 2016

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 41 lit. k GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 9. September 2015²,

beschliesst:

Gestützt auf das städtebauliche Leitbild «Ueberlandpark» vom Mai 2013 wird folgender öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt:

Zweck	Art. 1 ¹ Mit dem Gestaltungsplan wird die Grundlage für städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauungen und Aussenraumgestaltungen im Kontext von Einhausung und angrenzendem Quartier geschaffen. ² Insbesondere sollen die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung geschaffen werden, die auf den Ueberlandpark reagiert, einen Beitrag zu dessen Belebung leistet und ihn in das Quartier einbindet.
Bestandteile und Geltungsbereich	Art. 2 ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1 : 2000. ² Die Vorschriften des Gestaltungsplans gelten für den im Plan angegebenen Perimeter. ³ Der Geltungsbereich wird in nachstehende Teilgebiete unterteilt: a. B1 bis B18; b. Ueberlandpark; c. öffentlicher Freiraum Saatlenstrasse; d. Freiraum Süd-Ost.
Geltendes Recht	Art. 3 ¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung³ im Gestaltungsplangebiet keine Anwendung. ² Die Wirkung der Baulinien ist bezüglich der Gebäudehöhe im Gestaltungsplangebiet für die Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.
Empfindlichkeitsstufen	Art. 4 ¹ Die Teilgebiete B1 bis B10 und B12 bis B18 werden der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung⁴ zugeordnet. ² Das Teilgebiet B11 wird der Empfindlichkeitsstufe III, im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

¹ AS 101.100

² Begründung siehe STRB Nr. 794 vom 9. September 2015.

³ Bauordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991, Bau- und Zonenordnung, BZO, AS 700.100.

⁴ Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986, LSV, SR 814.41.

Nutzweise	³ Das übrige Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Art. 5 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B10 und B12 bis B18 sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. ² Im Teilgebiet B11 sind nebst Wohnnutzungen mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Publikumsintensive Nutzungen sind nicht zulässig. Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 sind nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. ³ Der Ueberlandpark ist ein öffentlicher Freiraum. In dem im Plan bezeichneten Baubereich Ueberlandpark sind Nutzungen zulässig, die der Bewirtschaftung des Parks dienen (Kiosk, Café, Bistro, Quartiertreff und dergleichen). ⁴ Der Freiraum Süd-Ost ist ein öffentlicher Freiraum, der der Erschliessung des Ueberlandparks durch den Langsamverkehr dient. Das Erstellen von weiteren Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. ⁵ Der öffentliche Freiraum Saatlenstrasse ist Teil des Grünzugs entlang der Saatlenstrasse und dient der Erschliessung des Quartiers durch den Langsamverkehr. Das Erstellen von dafür notwendigen Bauten und Anlagen ist zulässig.
Vorgeschriebener Wohnanteil	Art. 6 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B4, B6 bis B8, B10 und B12 bis B18 gilt ein Wohnanteil von mindestens 90 %. ² In diesen Teilgebieten darf zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, die vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Produkten oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, der Mindestwohnanteil auf 75 % herabgesetzt werden. ³ Im Teilgebiet B9 gilt ein Wohnanteil von mindestens 60 %. ⁴ Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und innerhalb eines Umkreises mit einem Radius von 300 m verlegt werden. Eine Weiterverlegung über diesen Umkreis hinaus ist nicht zulässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken. ⁵ Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen sind so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist. ⁶ Im Teilgebiet B5 besteht keine Wohnanteilsspflicht. Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 gilt jedoch ein Wohnanteil von mindestens 90 % und es finden Abs. 2, 4 und 5 Anwendung. ⁷ Im Teilgebiet B11 besteht keine Wohnanteilsspflicht. ⁸ Zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) sowie für Kindergärten darf unabhängig vom vorgeschriebenen Wohnanteil der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.

Grundmasse,
Höhenkote

Art. 7 ¹ a. Es gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	4
anrechenbares Untergeschoss*	0
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudehöhe** max.	14,7 m
Grundgrenzabstand*** min.	5 m
Ausnützung max.	120 %

* vorbehältlich Abs. 5

** vorbehältlich Abs. 3

*** vorbehältlich Abs. 1 lit. d

- b. In den Teilgebieten B3 bis B8, B10 bis B13, B15 und B16 bemisst sich der minimale Grenzabstand nach der Hälfte der Gebäudehöhe, beträgt jedoch mindestens 5 m und höchstens 12,5 m.
- c. In den erwähnten Teilgebieten hat der minimale Abstand zwischen den Gebäuden ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der halben Gebäudehöhen der sich gegenüberliegenden Bauten zu entsprechen, jedoch höchstens 25 m.
- d. Gegenüber dem Freiraum Süd-Ost ist kein Grundgrenzabstand einzuhalten, vorbehalten bleibt Art. 24 Abs. 1.
- e. Gegenüber der Einhausung sind Bauten bis maximal auf die Baulinien Nationalstrasse zulässig, vorbehalten bleibt Art. 15.

² Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

³ Im Teilgebiet B16 darf die maximal zulässige Höhenkote von 464 m ü. M. nicht überschritten werden. Dachaufbauten im Sinn von Art. 18 Abs. 5 dürfen die Höhenkote übersteigen.

⁴ In den im Plan bezeichneten Bereichen an der Saatlenstrasse sind die Erdgeschosse der Gebäude so auszugestalten, dass diese im Rohbau von der Oberkante des Bodens bis zur Unterkante der Decke eine lichte Höhe von mindestens 4 m aufweisen. Die Tragstruktur hat die Einrichtung grosser Räume zu erlauben.

⁵ Es sind keine anrechenbaren Untergeschosse zulässig, soweit diese nicht ein Vollgeschoss ersetzen.

⁶ Im Baubereich Ueberlandpark, das heisst auf der Einhausung, sind eingeschossige Bauten zulässig.

Stellung der
Bauten

Art. 8 ¹ In den Teilgebieten B3 bis B8 und B10 bis B15 sind die Gebäude quer zur Einhausung und in Zeilenbebauung zu erstellen. Gebäude dürfen Versätze von bis zu 3 m aufweisen.

² Unterteilungen sowie Vor- und Rücksprünge sind möglich, sofern der Charakter der Zeilenbebauung gewahrt bleibt.

³ Im Teilgebiet B14 ist eine Gebäudestellung, die dem Strassenverlauf der Tulpenstrasse folgt, zulässig.

⁴ Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 finden Abs. 1 und 2 auch für die Teilgebiete B1, B2 und B9 Anwendung.

⁵ Im Teilgebiet B15 ist eine Abweichung von der Zeilenbebauung gestützt auf einen ergänzenden privaten Gestaltungsplan zulässig, sofern dies zu einer gesamthaft besseren städtebaulichen Lösung führt. Der ergänzende private Gestaltungsplan bedarf lediglich der Zustimmung des Stadtrats.

⁶ Punkthochhäuser sind von der Bestimmung zur Stellung der Bauten ausgenommen.

Hochhäuser Art. 9 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B17 sind Hochhäuser mit einer maximalen Gesamthöhe von 40 m zulässig.

² Dachaufbauten im Sinn von Art. 18 Abs. 5 sind zulässig.

Antrittsregelung
Gesamtüberbauung Art. 10 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B17 darf nach den Grundmassen gemäss Abs. 2 gebaut werden, falls folgende Bedingungen erfüllt sind:

- a. Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer des betreffenden Teilgebiets treten mit einem gemeinsamen Baugesuch die Vorschriften für eine Gesamtüberbauung des Teilgebiets an.
- b. Das Baugesuch, mit dem der Antritt erfolgt, muss die Überbauung des gesamten betroffenen Teilgebiets vorsehen (Gesamtüberbauung). Solche Gesamtüberbauungen dürfen bereits überbaute Grundstücke miteinschliessen, vorausgesetzt, die städtebauliche Erscheinung als Ganzes genügt den Anforderungen im Sinn von lit. d.
- c. Eine Gesamtüberbauung kann zudem Parzellen aus einem benachbarten Teilgebiet miteinschliessen, sofern für den verbleibenden Teil des benachbarten Teilgebiets eine Gesamtüberbauung nach diesen Vorschriften möglich bleibt.
- d. Die Gesamtüberbauung und deren Umgebung müssen besonders gut gestaltet sein. Die Gestaltung der Freiräume muss nach einem einheitlichen, übergeordneten Gestaltungskonzept erfolgen.
- e. Die Gebäude haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder sie übertreffen die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um mindestens 20 %.
- f. Wird ein Ausnützungsbonus nach Art. 11 ganz oder teilweise beansprucht, müssen die Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P- oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, sind diese Energiewerte einzuhalten.
- g. Bei Gesamtüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke miteinschliessen, sind die energetischen Anforderungen nach lit. e und f bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. und
- h. Im Hinblick auf die energetischen Anforderungen nach lit. e, f und g sind die Standards des Vereins Minergie oder die kantonalen Wärmedämmvorschriften im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Gestaltungsplanvorschriften massgebend. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards oder Vorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

² a. Für eine Gesamtüberbauung gelten abweichend von Art. 7 Abs. 1 folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	7
anrechenbares Untergeschoss*	0
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudehöhe** max.	25 m
Grundgrenzabstand*** min.	5 m
Ausnützung max.	150 %

* vorbehältlich Art. 7 Abs. 5

** vorbehältlich Art. 7 Abs. 3 und Art. 10 Abs. 4

*** vorbehältlich Art. 10 Abs. 2 lit. d

- b. Der minimale Grenzabstand bemisst sich im Fall des Antritts nach der halben Gebäudehöhe, beträgt jedoch mindestens 5 m und höchstens 12,5 m.
- c. Der minimale Abstand zwischen den Gebäuden hat ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der halben Gebäudehöhen der sich gegenüberliegenden Bauten zu entsprechen, jedoch höchstens 25 m.
- d. Gegenüber dem Freiraum Süd-Ost ist kein Grundgrenzabstand einzuhalten, vorbehalten bleibt Art. 24 Abs. 1.
- e. Gegenüber der Einhausung sind Bauten bis maximal auf die Baulinien Nationalstrasse zulässig, vorbehalten bleibt Art. 15.

³ Im Weiteren gelten im Fall eines Antritts auch die Vorschriften in Art. 7 Abs. 2 bis 5.

⁴ Im Fall des Antritts muss in den Teilgebieten B1 bis B5 die Gebäudefassade ab 14,7 m über dem gewachsenen Boden gegenüber der Baulinie des Herbstwegs um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden.

⁵ Falls für die Gesamtüberbauung eines Teilgebiets ein privater ergänzender Gestaltungsplan allgemeinverbindlich erklärt wird, kann die Gesamtüberbauung in Etappen realisiert werden. Weicht der ergänzende private Gestaltungsplan nicht von den Vorschriften des vorliegenden Gestaltungsplans ab, bedarf er lediglich der Zustimmung des Stadtrats.

Ausnützungsbonus für die Teilgebiete B1 bis B15

Art. 11 ¹ In einem Teilgebiet, in dem ein Brückenbauwerk mit Verbindung zum Ueberlandpark gemäss Art. 16 rechtskräftig bewilligt und erstellt wird, kann pro Brückenbauwerk ein Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten, maximal jedoch 900 m², beansprucht werden. Dies unter der Voraussetzung, dass die Brücke im betroffenen Teilgebiet an einen allgemein zugänglichen Bereich, einen Gemeinschaftsraum, Quartiertreff, Kinderhort, eine Alterssiedlung oder Vergleichbares angebunden wird.

² In einem Teilgebiet, in dem sich der Eigentümer mittels grundbuchamtlicher Absicherung verpflichtet, subventionierte Wohnungen zu erstellen, kann ein Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten, maximal jedoch 900 m², beansprucht werden, sofern für mindestens die Hälfte des konsumierten Ausnützungsbonus subventionierte Wohnungen entstehen.

	³ Der Ausnützungsbonus bemisst sich auf der Grundlage der zulässigen Ausnützung. ⁴ Der realisierte Ausnützungsbonus ist von der Wohnanteilspflicht befreit.
Ausnutzungsübertragungen	Art. 12 Ausnutzungsübertragungen sind zulässig, sofern in einem Teilgebiet die höchstzulässige Ausnützung um nicht mehr als 1/8 erhöht wird.
Gestaltung Teilgebiet B18	Art. 13 Bei neubauähnlichen Umbauten und Sanierungen sowie beim Erstellen von Neubauten sind im Teilgebiet B18 die Fassaden hinsichtlich ihrer Wirkung auf den Ueberlandpark besonders gut zu gestalten.
Gewachsener Boden	Art. 14 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B14 wird der gewachsene Boden basierend auf den Höhenlagen der neu gestalteten Wege (Otto-Nauer-Weg und Anna-Hauptli-Weg) und der jeweils angrenzenden Verkehrserschliessung (Herbstweg, Schörlistrasse, Dreispitz, Luegislandstrasse, Tulpenstrasse) interpoliert.
Baubegrenzungslinien	² In den Teilgebieten B15 bis B18 ist der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des gewachsenen Bodens massgebend. Art. 15 ¹ Die im Plan eingetragenen «Interessenlinien Auf- und Abgänge» sind Baubegrenzungslinien, die von oberirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überstellt werden dürfen. Sie dürfen jedoch von unterirdischen Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen unterbaut werden. ² Die im Plan eingetragenen «Interessenlinien Erschliessungsraum» sind Baubegrenzungslinien, die von ober- und unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überstellt oder unterbaut werden dürfen. ³ Auf die Baubegrenzungslinien darf gebaut werden.
Brückenbauwerke	Art. 16 ¹ Brückenbauwerke, die ein Gebäude in einem Teilgebiet mit der Einhausung, das heisst mit dem Ueberlandpark verbinden, sind zulässig. ² Die Brückenbauwerke dürfen eine maximale Breite von 2 m aufweisen und müssen einen gegenseitigen Abstand von mindestens 25 m sowie eine minimale lichte Höhe von 4,5 m über dem Otto-Nauer-Weg und dem Anna-Hauptli-Weg entlang des Einhausungsbauwerks einhalten.
Abgrabungen	Art. 17 Abgrabungen für Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen sind zulässig.
Attikageschosse	Art. 18 ¹ Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen, mit Ausnahme der nach Abs. 2 und 5 zulässigen Dachaufbauten, ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1 m über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45 ° angelegt wird. ² Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. ³ Hangseitig darf das Attikageschoss fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses nach Abs. 1. ⁴ Der First für die Bestimmung des Dachprofils von Gebäuden mit Flachdach ist in der Richtung der Gebäudelängsseite zu wählen. Bei zusammengebauten

Gebäuden ist in der Regel die Längsseite des Gebäudekomplexes massgebend. Bis zu einem Verhältnis der Gebäudelängs- zur Gebäudeschmalseite von 4 : 3 kann die Firstrichtung frei gewählt werden.

⁵ Oberhalb der Dachfläche sind Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1,2 m sowie kleinere technische Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre und Liftüberfahrten im technisch notwendigen Minimum zulässig.

Freiraum

Art. 19 ¹ Mindestens zwei Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche sind zu begrünen. Ein Teil dieser Fläche ist der Art der Überbauung entsprechend als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.

² Es ist pro 700 m² Grundstücksfläche wenn möglich eine einheimische Grossbaumart vorzusehen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen, sofern die Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird. Die Anzahl Bäume ist auf die Parzellengrösse bezogen aufzurunden.

³ Pflanzen unterliegen gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen keinen Abstandsvorschriften. Sie dürfen aber nicht gesetzliche Zufahrten behindern, die Verkehrssicherheit gefährden, Strassenkörper oder Leitungen beeinträchtigen.

Ökologie,
Dachbegrün-
ung

Art. 20 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinn von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz⁵ zu optimieren.

² Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbbare Terrassen genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.

³ Fassaden sind zu begrünen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Der Versiegelungsgrad des Gestaltungsplan-gebiets ist gering zu halten. Es sind versickerungsaktive Bodenbeläge zu bevorzugen.

Hochwasser-
schutz

Art. 21 ¹ Schutzmassnahmen gegen Hochwasserschäden liegen in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft.

² Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren können bei besonders sensiblen Objekten, bei denen viele Personen gefährdet sind oder sehr hohe Sach- oder andere Folgeschäden auftreten können, Schutzmassnahmen verlangt werden, mit denen sich die Risiken minimieren lassen.

⁵ Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991, NHV, SR 451.1.

Erschliessung
für Motorfahr-
zeuge

Art. 22 ¹ Die Erschliessung der Teilgebiete B1 bis B18 für Motorfahrzeuge erfolgt über Ueberlandstrasse, Herbstweg, Schörlistrasse, Saatlenstrasse, Dreispitz, Luegislandstrasse, Tulpenstrasse und Tulpenweg. Das Teilgebiet B9 ist zusätzlich über die im Plan bezeichnete Mischverkehrsfläche entlang des Einhausungsbauwerks erschlossen.

² Der öffentliche Freiraum Saatlenstrasse darf nicht zu Erschliessungszwecken für die Teilgebiete B5 und B13 genutzt werden.

³ Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 in einem der Teilgebiete B6 bis B8 muss ein gemeinsames Erschliessungskonzept für alle drei Teilgebiete vorgelegt und bewilligt werden.

⁴ Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 muss in den Teilgebieten B1 und B2 die Erschliessung über den Herbstweg und im Teilgebiet B9 über die Luegislandstrasse erfolgen.

Parkierung

Art. 23 ¹ Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen trifft, gilt die zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültige Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze⁶.

² Die Zahl der maximal zulässigen Abstellplätze beträgt 80 % des Normalbedarfs.

³ Für autoarme Nutzungen kann der Minimalparkplatzbedarf für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Beschäftigte abweichend von den Vorgaben gemäss PPV im Einzelfall gestützt auf ein Mobilitätskonzept festgelegt werden.

⁴ Der Minimalbedarf an behindertengerechten Abstellplätzen darf nicht unterschritten werden.

⁵ Bei Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts kann die Grundeigentümerschaft verpflichtet werden, die gemäss PPV minimal erforderlichen Abstellplätze auf dem Grundstück zu schaffen. Ist dies nicht möglich, sind die minimal erforderlichen Abstellplätze durch Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage oder durch Zumietung, beides im Umkreis von maximal 300 m, nachzuweisen. Ist auch dies nicht möglich, sind die minimal erforderlichen Abstellplätze durch eine entsprechende Ersatzabgabe gemäss PPV abzugelten.

⁶ Die Verpflichtung gemäss Abs. 5 ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

⁷ In den Teilgebieten B1 bis B18 sind Autoabstellplätze mehrheitlich unterirdisch anzuordnen.

⁸ Die Hauptzufahrten zu den Parkieranlagen sind zusammenzufassen, wo dies möglich und zumutbar ist.

⁹ Von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ist ein angemessener Anteil gedeckt und in Eingangsnähe anzubieten.

⁶ Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze vom 11. Dezember 1996, Parkplatzverordnung, PPV, AS 741.500.



Fuss- und
Velowegver-
bindungen,
Durchgänge

Art. 24 ¹ Die Fuss- und Velowegverbindungen zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten müssen als öffentliche Verbindungen zur Verfügung gestellt werden. Es ist eine Breite von mindestens 3 m für die Verbindungen freizuhalten. Es gilt ein oberirdischer Wegabstand von mindestens 3,5 m.

² In dem im Plan bezeichneten Bereich ist eine öffentliche Fusswegverbindung im Sinn von Abs. 1 zur Verfügung zu stellen.

³ Das Unterbauen der Fuss- und Velowegverbindungen ist zulässig, sofern eine Überdeckung von mindestens 1,5 m eingehalten wird.

⁴ Im Teilgebiet B15 ist die Unterbauung der reinen Fusswegverbindung zwischen Winterthurerstrasse und Anna-Hauptli-Weg uneingeschränkt zulässig.

Energie

Art. 25 Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken, soweit er nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird. Andere Energieträger sind zulässig, falls keine Fernwärme zur Verfügung steht.

Inkrafttreten

Art. 26 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Öffentlicher Gestaltungsplan «Ueberlandpark»

Zürich - Schwamendingen

nach § 84 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (LS 700.1)

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

18. August 2015



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage.....	5
1.1. Anlass und Zielsetzung	5
1.2. Perimeter / Eigentumsverhältnisse	7
1.2.1. Perimeter	7
1.2.2. Eigentumsverhältnisse	7
1.3. Grunddienstbarkeiten	9
1.4. Übergeordnete und kommunale Gesetze	10
1.4.1. Kantonaler Richtplan.....	10
1.4.2. Bau- und Zonenordnung (BZO).....	11
1.4.3. Schutzobjekte	13
1.5. Erschliessung / Versorgung.....	14
1.5.1. Verkehr / Baulinien.....	14
1.5.2. Werkleitungen	19
1.5.3. Energieversorgung.....	19
1.6. Schulraumplanung.....	21
1.7. Bestehende Gebäude.....	22
 2. Einhausung / Ueberlandpark	 23
2.1. Projekt Einhausung	23
2.1.1. Geschichtlicher Rückblick	23
2.1.2. Einhausungsbauwerk.....	25
2.1.3. Ueberlandpark	26
2.2. Beleuchtungskonzept	28
2.3. Koordination Einhausung / Gestaltungsplan	29
 3. Städtebauliches Leitbild	 30
 4. Gestaltungsplanvorschriften	 33
4.1. Geltendes Recht (Art. 3 GPV)	33
4.2. Nutzweise (Art. 5 GPV)	33
4.3. Wohnanteil (Art. 6 GPV)	36
4.4. Grundmasse, Höhenkote, Abstände (Art. 7 GPV).....	37
4.4.1. Grundmasse	37
4.4.2. Abstände.....	38
4.4.3. Höhenkote B16	39
4.4.4. Erdgeschosshöhe Saatlenstrasse	39

4.4.5. Baubereich Ueberlandpark.....	40
4.5. Stellung der Bauten (Art. 8 GPV).....	40
4.6. Hochhäuser (Art. 9 GPV).....	42
4.7. Antrittsregelung für Gesamtüberbauungen (Art. 10 GPV).....	42
4.7.1. Kumulative Voraussetzungen.....	42
4.7.2. Grundmasse	43
4.7.3. Mehrhöhenabstand Herbstweg	44
4.7.4. Ergänzender Gestaltungsplan.....	44
4.8. Ausnützungsbonus (Art. 11 GPV).....	44
4.9. Gestaltung Teilgebiet B18 (Art. 13 GPV)	46
4.10. Gewachsener Boden (Art. 14 GPV).....	46
4.11. Baubegrenzungslinien (Art. 15 GPV).....	46
4.12. Brückenbauwerke (Art. 16 GPV).....	47
4.13. Freiraum (Art. 19 GPV).....	48
4.14. Erschliessung (Art. 22 GPV).....	48
4.14.1. Erschliessung für Motorfahrzeuge	48
4.14.2. Erschliessung Dreispitz	49
4.14.3. Erschliessung Herbstweg und Luegisland	49
4.15. Parkierung (Art. 23 GPV).....	49
5. Umwelt	50
5.1. Lärm / Lufthygiene / Erschütterungen / NIS / Störfall	50
5.1.1. Lärmempfindlichkeit heute	50
5.1.2. Lärmempfindlichkeit Gestaltungsplan.....	50
5.1.3. Lufthygiene	51
5.1.4. Erschütterungen.....	51
5.1.5. Nichtionisierende Strahlung	52
5.1.6. Störfall.....	52
5.2. Wasser	52
5.3. Altlasten / Boden	55
5.4. Abfallentsorgung	56
6. Gestaltungsplanverfahren / Mitwirkung.....	57
6.1. Verfahrensablauf	57
6.2. Vorprüfung durch den Kanton.....	57
6.3. Öffentliche Auflage	58
6.4. Anpassungen am Plan 1:2000.....	58

Auftraggeber: **Amt für Städtebau**

Projektleitung: **Amt für Städtebau**
Simon Diggelmann

Auftragnehmer: **Planpartner AG**
Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Titelbild: Sicht auf Eingangsportal, Entwurf agps architecture und
Rotzler Krebs Partner Landschaftsarchitekten
(Visualisierung Raumgleiter GmbH)

1. Ausgangslage

1.1. Anlass und Zielsetzung

Anlass	Mit der Zustimmung der Zürcher Bevölkerung im September 2006 zu einer Einhausung des Autobahnabschnitts zwischen Schöneichtunnel und der Verzweigung Aubrugg wurden für diesen Teil Schwamendingen die Voraussetzungen für eine grossräumige Gebietsaufwertung geschaffen. Mit der Überdeckung der Autobahn auf einer Länge von rund 940 Meter erhält das Wohnquartier Saatlen in Schwamendingen einen Immissionsschutz und einen neuen, öffentlichen Freiraum in Form eines «Hochparks». Ein Grossteil der Bauten in Schwamendingen stammt aus der Nachkriegszeit und ist geprägt von genossenschaftlichem Wohnungsbau. Die Erneuerung des Gebäudebestandes bzw. der Ersatz ganzer Siedlungen ist absehbar. Durch das Projekt der Autobahnüberdeckung wird diese Entwicklung im angrenzenden Gebiet zusätzlich beschleunigt.
städtebauliches Entwicklungskonzept	Die Stadt Zürich erarbeitete 2009/2010 ein städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet um die Einhausung. Dieses formulierte die übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen und machte konzeptionelle Angaben zu Nutzung, Freiraum, Erschliessung und Baustruktur¹. Das städtebauliche Konzept wurde 2011 und 2012 vertieft und mit einem Leitbild (vgl. Kap. 3) festgelegt.
Planungszone	Im Jahr 2011 hat der Stadtrat (SR) der Stadt Zürich für das Gebiet «Einhausung Schwamendingen» eine Planungszone beantragt, welche der Kanton am 7. August 2011 verfügte. Am 27. Mai 2014 musste der Stadtrat (SR) der Stadt Zürich, bedingt durch Verzögerungen im Projekt zur Einhausung der Nationalstrasse, eine Verlängerung beantragen, welche der Kanton am 16. Juli 2014 verfügte und somit bis zum 25. August 2016 verlängerte. Dadurch wird sichergestellt, dass bis zur Genehmigung des Gestaltungsplans keine baulichen Veränderungen umgesetzt oder sonstige Vorkehrungen getroffen

¹ Städtebauliches Entwicklungskonzept agps architecture und Rotzler Krebs Landschaftsarchitekten (2009/2010)

werden dürfen, welche die Ziele der laufenden Planung negativ präjudizieren.

Grundlagen für öffentlichen Gestaltungsplan

Als Grundlagen für den öffentlichen Gestaltungsplan dienen folgende Projekte und Studien:

- Städtebauliches Leitbild zum öffentlichen Gestaltungsplan «Ueberlandpark» (Mai 2013); vgl. Beilage
- Einhausung Schwamendingen Ausführungsprojekt (Stand November 2014)
- Entwurf Prototypen Jakob Steib Architekten AG (2012)
- Lärmberechnungen zum öffentlichen Gestaltungsplan «Ueberlandpark» (14. März 2013); vgl. Beilage

Zielsetzung

Mit der Ausarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans (nachfolgend Gestaltungsplan) schafft die Stadt Zürich die Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung des Gebiets entlang der Autobahneindeckung. Ziel ist eine städtebaulich, architektonisch und freiräumlich qualitätsvolle und zeitgemässe Gebietsentwicklung, basierend auf deutlich verbesserten Rahmenbedingungen, welche durch die Einhausung der Autobahn ausgelöst werden. Das neue Wohnquartier bietet verdichtetes Wohnen im Grünen und ist an ein leistungsfähiges öffentliches Verkehrsnetz angebunden.

Der Gestaltungsplan bildet hierfür die planungs- und baurechtliche Grundlage.

1.2. Perimeter / Eigentumsverhältnisse

1.2.1. Perimeter

Gestaltungs-
plangebiet

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Baugebiete zwischen dem Ostportal des Schöneichtunnels und der Glatt, welche heute an die Nationalstrasse anstossen. Seitlich wird das Gebiet im Wesentlichen durch Dreispitz, Herbstweg, Ueberlandstrasse, Winterthurerstrasse und Luegislandstrasse begrenzt.

Perimeter

Der Gestaltungsplan gilt für den im zugehörigen Plan 1:2000 bezeichneten Perimeter.



Abb. 1: Perimeter öffentlicher Gestaltungsplan «Ueberlandpark»

1.2.2. Eigentumsverhältnisse

Eigentumsverhältnisse

Nebst den Grundstücken der Stadt und des Kantons Zürich (Wohnzone, Strassen und Freihaltezone Saatlenstrasse) sind die Grundstücke im Gestaltungsplangebiet grösstenteils im Eigentum von Baugenossenschaften, Kirchen, Vereinen und Stiftungen. Ein geringer Anteil ist im Eigentum von privaten Grundeigentümern.

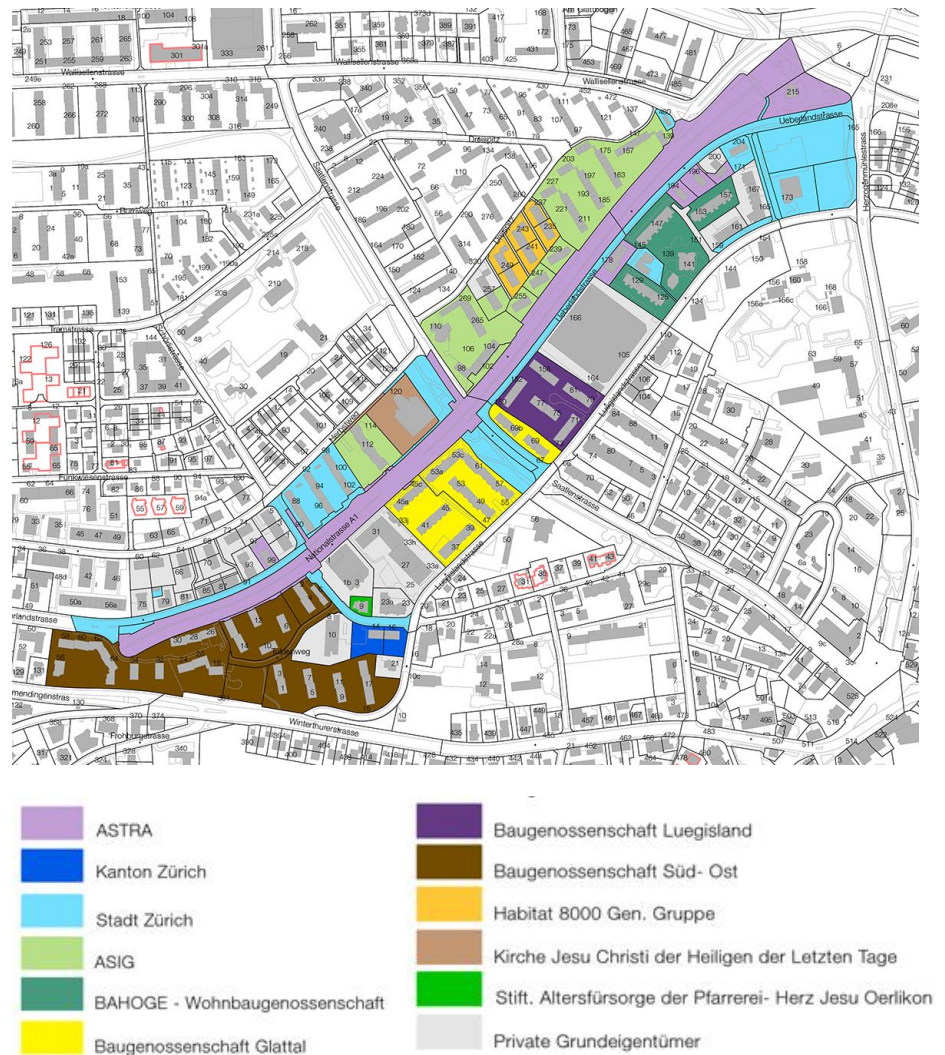


Abb. 2: Eigentumsverhältnisse im Perimeter Gestaltungsplan (Stand Januar 2015)

Landerwerb
Einhausung

Die Überdeckung der Nationalstrasse beansprucht mehr Raum als Boden des Bundes zur Verfügung steht. So sind praktisch alle an die Autobahn angrenzenden Grundstücke von Landerwerb betroffen. Für die öffentliche Wegführung beidseitig der Einhausung, die gleichzeitig Notzufahrts- und Unterhaltszwecken dient, geben die Grundeigentümer im Rahmen des Nationalstrassenprojekts gegen Entschädigungszahlungen zusätzlich Land an die Stadt Zürich ab.

Das Bundesamt für Strassen (ASTRA) als verfahrensführende Behörde strebt an, die Landerwerbsverhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümern bis zum Baubeginn der Einhausung abzuschliessen.

1.3. Grunddienstbarkeiten

Allgemein

Zur Einhausung gehörende Bauteile, die auf privaten Parzellen zu liegen kommen, werden mittels im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeiten gesichert (beispielsweise Werkleitungen, Werkleitungskulissen, temporäre und permanente Anker, Fundamentriegel). Ebenfalls werden öffentliche Wegrechte sowie Durchfahrtsrechte für Unterhalt und Rettungsdienste mittels Dienstbarkeiten gesichert.

Dienstbarkeit Dreispitz

Im Gebiet «Dreispitz» besteht heute in einem Teilabschnitt aufgrund einer fehlenden Dienstbarkeit eine unzureichende Erschliessungssituation (vgl. Abbildung 3). Dieser Umstand wird durch die Einräumung eines öffentlichen Fusswegrechts zu Gunsten der Stadt Zürich über die bestehende Gehwegfläche behoben.

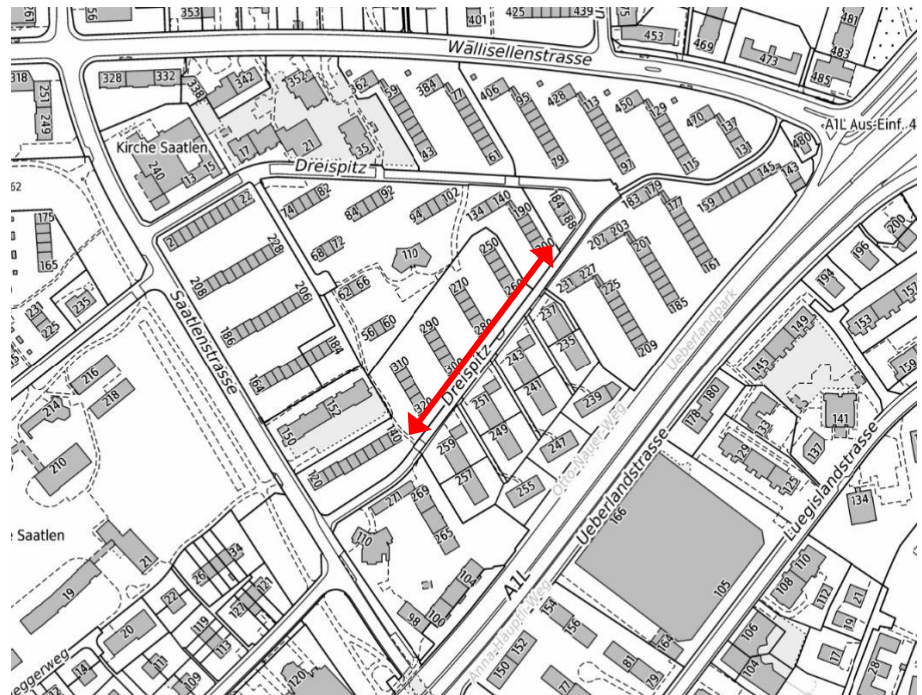


Abb. 3: Strassenbereich Dreispitz mit einseitigem privatem Gehweg

Anmerkungen und Dienstbarkeiten

Als Ausgangslage für den Gestaltungsplan sind die geltenden Grunddienstbarkeiten zum Zeitpunkt der Festsetzung massgebend.

1.4. Übergeordnete und kommunale Gesetze

1.4.1. Kantonaler Richtplan

Siedlung und Landschaft

Gemäss geltendem Richtplan «Siedlung und Landschaft» liegt das gesamte Gestaltungsplangebiet im Siedlungsgebiet.

Verkehr

Im Richtplan, Teil «Verkehr» (2003), ist die A1 als bestehende Hochleistungsstrasse dargestellt. Die beiden roten Punkte bezeichnen die Anschlüsse an das Hochleistungsstrassennetz.

Das Einhausungsprojekt ist im Teilrichtplan «Verkehr» (Teilrevision vom 26. März 2007) aufgeführt, als Vorhaben Nr. 8 zur «Lärmsanierung im Bereich der bestehenden Wohngebiete» mit kurzfristigem Realisierungshorizont.

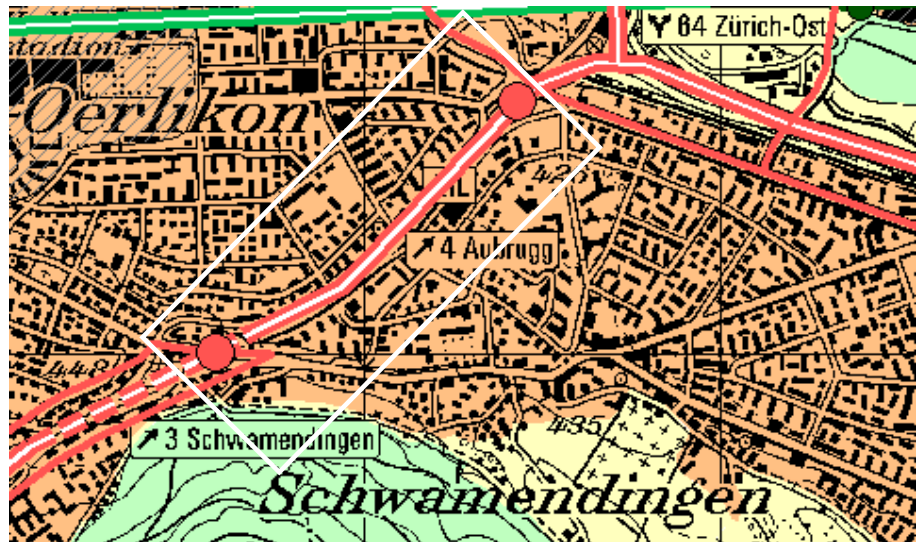


Abb. 4: Ausschnitt Richtplankarte «Verkehr» (Stand 2007)

Versorgung, Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen

Im Richtplan «Versorgung, Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen» ist eine bestehende «Wasserleitung» im Bereich der Schörli- und Tulpenstrasse (blaugrün) eingetragen.

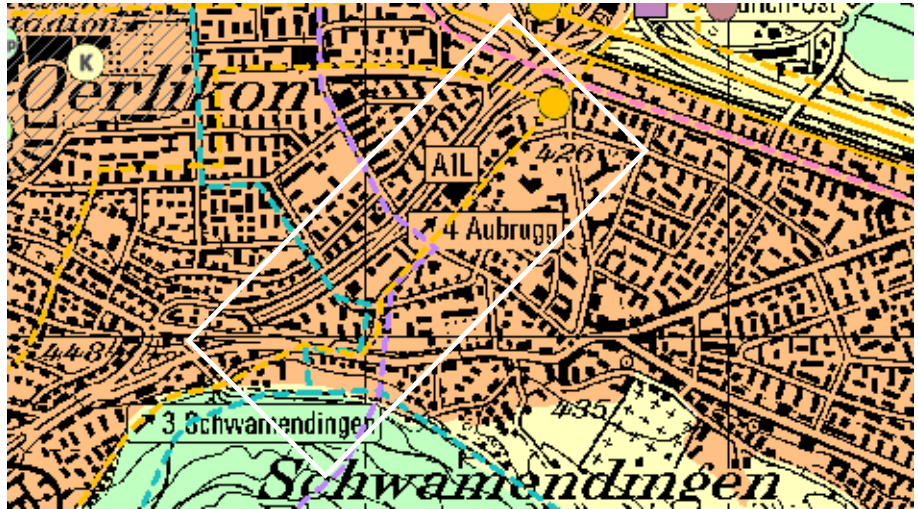


Abb. 5: Ausschnitt Kantonaler Richtplan «Versorgung, Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen» (Stand 2009)

Im Bereich der Saatlenstrasse ist der Eintrag einer Fernwärmehauptleitung (violett) vorhanden. Beide Leitungen unterqueren damit die geplante Einhausung. Im Bereich der Luegislandstrasse ist eine Kabelleitung (orange) eingetragen. Zudem ist im nordöstlichsten Bereich ein Unterwerk (Kreis orange) eingetragen.

Kantonaler Richtplan

Die revidierte Fassung des Kantonalen Richtplans (seit April 2015 rechtsgültig) macht keine zusätzlichen Aussagen.

Bezug zur
Richtplanung

Mit dem Gestaltungsplan wird den Festlegungen in den kantonalen und regionalen Richtplänen entsprochen.

1.4.2. Bau- und Zonenordnung (BZO)

Bau- und
Zonenordnung²

Gemäss geltender Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt das Gestaltungsplangebiet weitgehend in der Wohnzone W3. Ein Teil des Areals «Dreispietz» ist der Wohnzone W2 zugeteilt. Entlang der Saatlenstrasse besteht ein Grünzug, welcher in der Freihaltezone F (C) liegt. Ebenso ist das Grundstück Kat. Nr. SW5696 an der Winterthurerstrasse der Freihaltezone zugeteilt.

Der Wohnanteil der betroffenen Gebiete in der Wohnzone W3 liegt grösstenteils bei 90 %. In einzelnen, speziell bezeichneten Gebieten sind Wohnanteile von 0 % oder 66 % (blau umrahmt) festgelegt. In der Wohnzone W2 beträgt der Wohnanteil 90 %.

² GRB vom 23.10.1991 mit Änderungen bis 20.08.2014

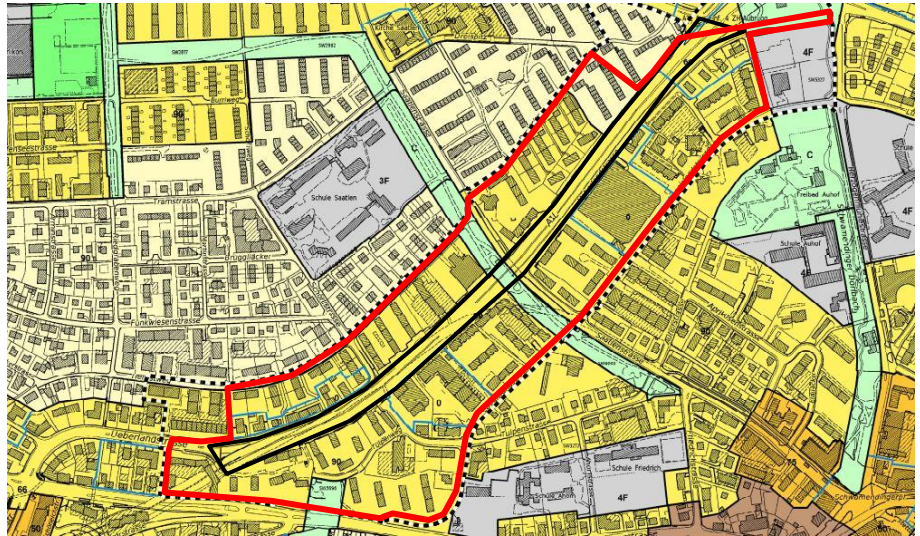


Abb. 6: Geltender Zonenplan der Stadt Zürich, Gestaltungsplan-Perimeter (rot), Perimeter Planungszone (schwarz gestrichelt) und Projekt Einhausung (schwarz)

Gestaltungsplanpflicht Für den Gestaltungsplanperimeter besteht keine Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 4 BZO.

Teilrevision
BZO 2013/2014

Die vom 24. Oktober bis 24. Dezember 2013 öffentlich aufgelegte und am 29. Oktober 2014 vom Stadtrat beschlossene Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich sieht für das Gestaltungsplangebiet keine hemmenden Änderungen vor. Dies gilt auch für die planerischen Ziele der BZO 2014. Der Grünzuges entlang der Saatenstrasse wird neu der Freihaltezone P (Parkanlagen und Plätze, vorher Freihaltezone C) zugeteilt.

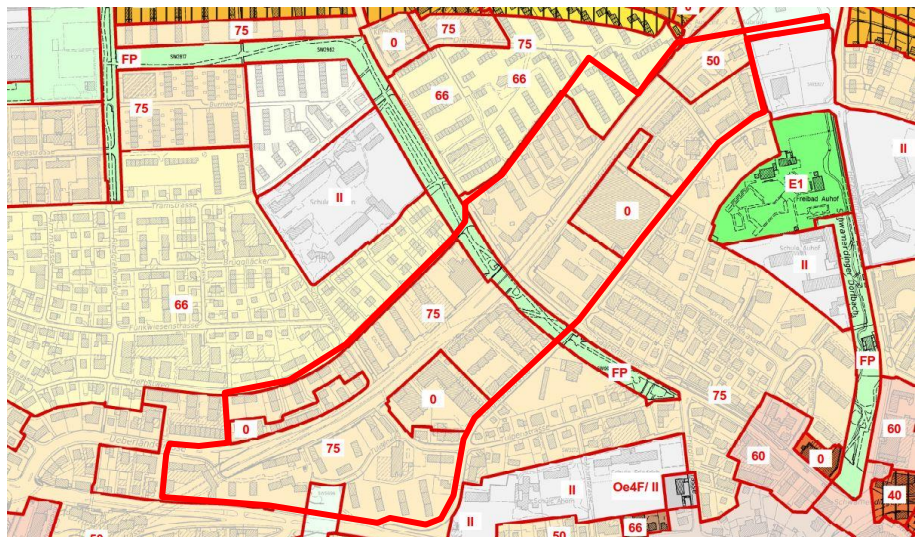


Abb. 7: Teilrevision Zonenplan 2013/2014 (Stand Beschluss Stadtrat 29. Oktober 2014)

Planungszone

Seit August 2011 besteht eine Planungszone gemäss § 346 PBG, innerhalb deren Geltungsdauer nur bedingt bauliche Veränderungen genehmigt werden. Die Planungszone stellt einen Planungsschutz für drei, resp. inklusiv Verlängerung maximal fünf Jahre dar und schützt damit die Ziele des Gestaltungsplans während dessen Erarbeitung.

1.4.3. Schutzobjekte**Denkmalpflege und Ortsbilder**

Im Gestaltungsplangebiet sind keine schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung vorhanden. Ebenso sind keine inventarisierten Objekte der Denkmalpflege oder der Gartendenkmalpflege betroffen.

Natur- und Landschaftsschutz

Im Gestaltungsplangebiet sind auf kommunaler Stufe keine Objekte des Natur- oder Landschaftsschutzes enthalten.

Im nordöstlichsten Bereich des Gestaltungsplangebiets ist der Eintrag eines Potenzials für Feuchtgebietsergänzung von 35 % vorhanden. Das Potenzial ist durch den Gestaltungsplan nicht betroffen.



Abb. 8: Auszug Karte Naturschutz, Lebensraumpotenziale; Quelle: GIS-Browser (Stand Januar 2015)

1.5. Erschliessung / Versorgung

Allgemein

Mit dem Gestaltungsplan Ueberlandpark wird keine wesentliche Erhöhung der heute baurechtlich möglichen Dichten angestrebt. Das Gebiet des Gestaltungsplans gilt heute als ausreichend erschlossen und lässt auch eine Verdichtung gegenüber dem heutigen Bestand zu. Die Grundstücke im Gestaltungsplangebiet sind im Sinne von § 233 PBG baureif.

Infolge des Nationalstrassenprojekts Einhausung Schwamendingen ist mit der Aufhebung der Einfahrt Aubrugg (Wallisellenstrasse) und der Aufhebung der Erschliessungsfunktion von Teilen der Ueberlandstrasse auf der Nord- und Südseite der Einhausung mit Veränderungen der verkehrlichen Situation im Gestaltungsplanperimeter zu rechnen.

1.5.1. Verkehr / Baulinien

Ausgangslage

Heute bilden die Schwamendingen-/Winterthurerstrasse und die Ueberlandstrasse die übergeordneten Achsen: Die Wallisellenstrasse und die Saatlenstrasse sind kommunal klassiert. Die Ueberlandstrasse dient entlang der Autobahn als Ausfahrtsspur sowie als Erschliessung für die direkt anliegenden Grundstücke. Die Gebiete des Gestaltungsplanperimeters werden zudem über die hinter liegenden, untergeordneten Strassen Dreispitz, Herbstweg und Luegislandstrasse erschlossen. Auf diesen Achsen sowie den umliegenden Quartierstrassen gilt mehrheitlich Tempo-30, abschnittsweise sind Begegnungszonen eingerichtet.

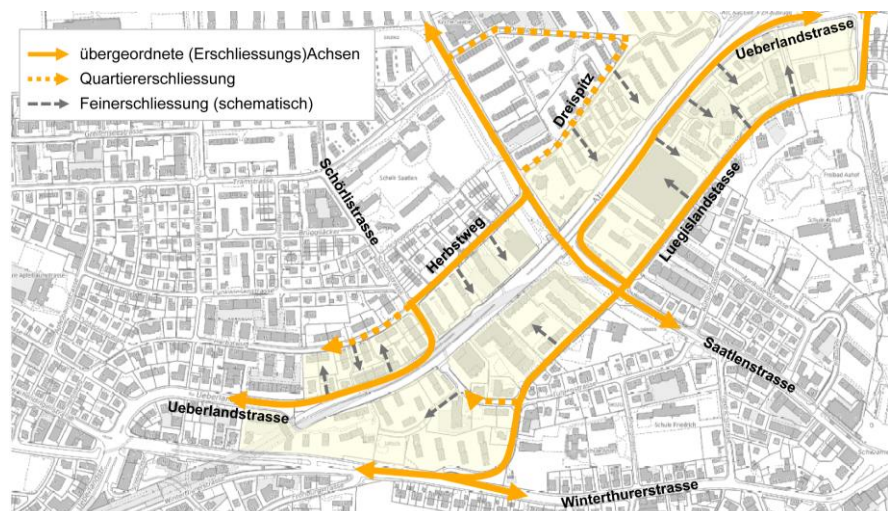


Abb. 9: Erschliessungssituation heute

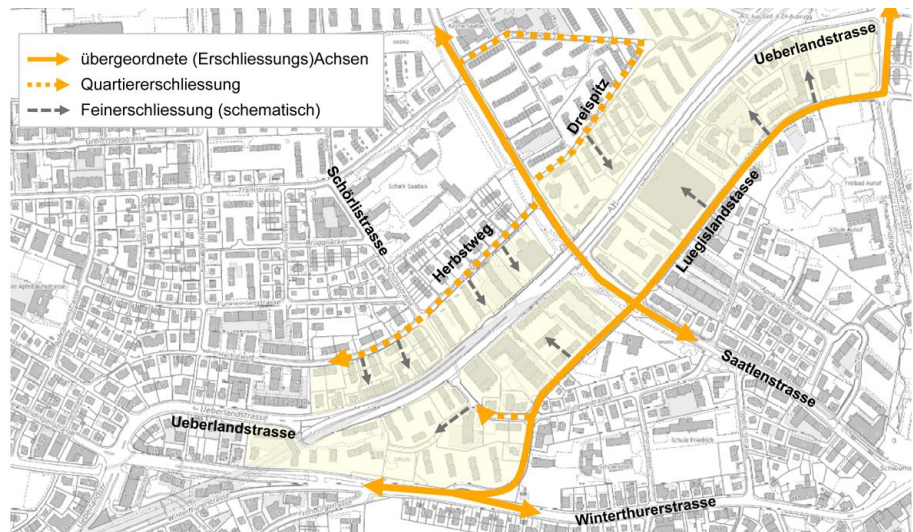


Abb. 10: Erschliessungssituation künftig angestrebt

Durch die Einhausung entsteht teilweise eine neue Situation: Die Einfahrt Aubrugg (Wallisellenstrasse) wird geschlossen und die Ueberlandstrasse wird neu vollständig in das Bauwerk integriert. Die Ueberlandstrasse steht somit nicht mehr für die Erschliessung der angrenzenden Liegenschaften zur Verfügung. Ziel ist, die betroffenen Liegenschaften über die rückliegenden Strassen (Herbstweg, Lueglandstrasse) zu erschliessen. Mit dem Einhausungsprojekt wird für diese Grundstücke die Feinerschliessung angepasst, so dass die bestehenden Liegenschaften weiterhin erschlossen sind (vgl. Abbildung 10).

Massnahmen aufgrund
Sperrung Einfahrt
Aubrugg

Von der Sperrung der Einfahrt Aubrugg ist hauptsächlich grossräumiger, bzw. quartierfremder Verkehr betroffen. Er dient jedoch auch dem Quartier Schwamendingen als Autobahnzubringer in Richtung Stadt. Die Sperrung hat somit eine Verlagerung von übergeordnetem Verkehr zur Folge. Massnahmen zur Führung dieses Verkehrs auf den bestehenden, übergeordneten Strassen werden in den laufenden Arbeiten am Detailprojekt, bzw. an der Verkehrsführung während dem Bau erarbeitet. Im Vordergrund steht dabei der Schutz der untergeordneten Quartierstrassen vor Ausweichverkehr.

Funktionswechsel
Ueberlandstrasse

Durch den Funktionswechsel der Ueberlandstrasse sind die direkt anliegenden Grundstücke und Gebiete betroffen. Auf der Nordseite besteht heute via Herbstweg und Ueberlandstrasse eine direkte Verbindung zur Achse Schwamendingen-/Winterthurerstrasse. Diese steht künftig nicht mehr zur Verfügung. Auf der Südseite hat die Ueberlandstrasse eine Bedeutung als Ausfahrtspur der Autobahn

	sowie als Erschliessung für die angrenzenden Grundstücke. Die Erschliessung wird mit dem Nationalstrassenprojekt entsprechend angepasst und sichergestellt.
Verkehrsentwicklung	Durch die Neubebauung der Gebiete im Gestaltungsplanperimeter, aber auch durch die allgemeine Verkehrszunahme und die weitere Entwicklung der umliegenden Gebiete, ist längerfristig mit mehr Verkehr auf den Quartierstrassen zu rechnen. Wie sich der Verkehr auf die Achsen verteilt, ob gewisse Achsen auch für quartierfremden Verkehr attraktiv werden, und ob die Verkehrsmengen auf gewissen Abschnitten zu Problemen führen werden, ist schwer abschätzbar und hängt von verschiedenen Faktoren ab.
Tempo-30, Begegnungszonen	Heute sind alle untergeordneten Strassen im Umfeld verkehrsberuhigt (Tempo-30, Begegnungszonen) und dadurch für quartierfremden Verkehr entsprechend wenig attraktiv. Durchlässigkeit und Erreichbarkeit für Anwohnende, Besucherinnen und Besucher sind dennoch gut, da kaum Einschränkungen (z.B. Einbahnstrassen) bestehen. Es gibt somit einen Handlungsspielraum für Massnahmen wie Regimeänderungen durch Zufahrtsbeschränkungen, Einbahnen oder Abbiegeverbote, falls sich unerwünschte Entwicklungen einstellen. Wichtig für die Umsetzung solcher Massnahmen ist jedoch die Akzeptanz im Quartier, da in erster Linie die Anwohnenden, nicht nur im Gestaltungsplanperimeter, sondern auch im weiteren Umfeld eingeschränkt werden. Basis für Massnahmen sollen die tatsächlichen Belastungen durch den Verkehr bilden. Aufgrund deren Beurteilung werden bei Bedarf Massnahmen geprüft.
Saatlenstrasse	Die Saatlenstrasse ist zwischen Wallisellenstrasse und Friedrichstrasse im «Strassenlärmsanierung durch Geschwindigkeitsreduktion - Zonenkonzept Tempo 30» enthalten. Das Konzept definiert Strassenabschnitte, die zur Strassenlärmsanierung durch Geschwindigkeitsreduktion vorgesehen sind. Der Stadtrat hat diesem Konzept zugestimmt und die Umsetzung läuft seit 2013.
Tram / Bus	Der Gestaltungsplanperimeter ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen. Die Tramlinien 9 und 7 verlaufen direkt unterhalb des Ueberlandparks und der Autobahn (Tramtunnel Tierspital bis Schörlistrasse). Die Haltestelle Schörlistrasse ist über mehrere Zugänge von beiden Seiten des Ueberlandparks erreichbar. Mit den beiden Tramlinien bestehen Direktverbindungen zum Milchbuck und in die Innenstadt (z. B. Hauptbahnhof, Universität, Bellevue) sowie ins

	Zentrum Schwamendingen und weiter Richtung Hirzenbach und Bahnhof Stettbach. Zusätzlich zu den Tramverbindungen gibt es auf den Achsen Wallisellenstrasse, Saatlenstrasse und Schwamendingen-/Winterthurerstrasse Buslinien ins Zentrum Schwamendingen sowie ins Zentrum Oerlikon (Sternen, Bahnhof).
Netzentwicklungsstrategie VBZ 2030	Mit der Netzentwicklungsstrategie 2030 plant die VBZ derzeit verschiedene weitere Erweiterungen des Tram- und Busnetzes. Darin enthalten ist eine Verstärkung der Verbindung Affoltern Holzerhurd und Bahnhof Stettbach (Nordtangente). Diese Massnahmen werden als Mittelfristig (Zeithorizont 2025) bezeichnet und tangieren keines der Teilgebiete B1 bis B18.
Parkierung	Da die Stadt Zürich Voraussetzungen für eine stadtverträgliche Mobilität anstrebt sowie als Beitrag zur Zielerreichung der 2000-Watt-Gesellschaft, wird ein tieferer Ansatz für die Berechnung der maximalen Parkplatzzahl im Perimeter des Gestaltungsplans vorgesehen.
Quartierverbindungen, Fuss / Velo	An mehreren Stellen kann die Einhausung zu Fuss und mit dem Velo über- bzw. unterquert werden. Diese Stellen sind als Quartierverbindungen im Alltag (Einkauf, Schule, Arbeitsweg etc.) wichtig und dienen der übergeordneten Vernetzung der Fuss- und Velowege. Der Ueberlandpark soll über die gesamte Länge durch Velos befahren werden können. Entsprechend sind die Anfangs- und Endpunkte sowie wichtige Aufgänge mit Rampen versehen.
Wegnetz	Die Wege zu den Aufgängen und zu den unterirdischen Tramhaltestellen sind mit Dienstbarkeiten gesichert. Für eine gute Quartiervernetzung sowie Erreichbarkeit der Tramhaltestelle sind weitere attraktive Wege wichtig. Die künftige Bebauung soll daher besonderen Wert auf eine gute Durchlässigkeit legen, die auch die Belebung und Nutzung der Wege entlang der Einhausung (Otto-Nauer-Weg und Anna-Häuptli-Weg) unterstützt. Um dieses Ziel zu erreichen, werden im Gestaltungsplan bestimmte Wegverbindungen gesichert.

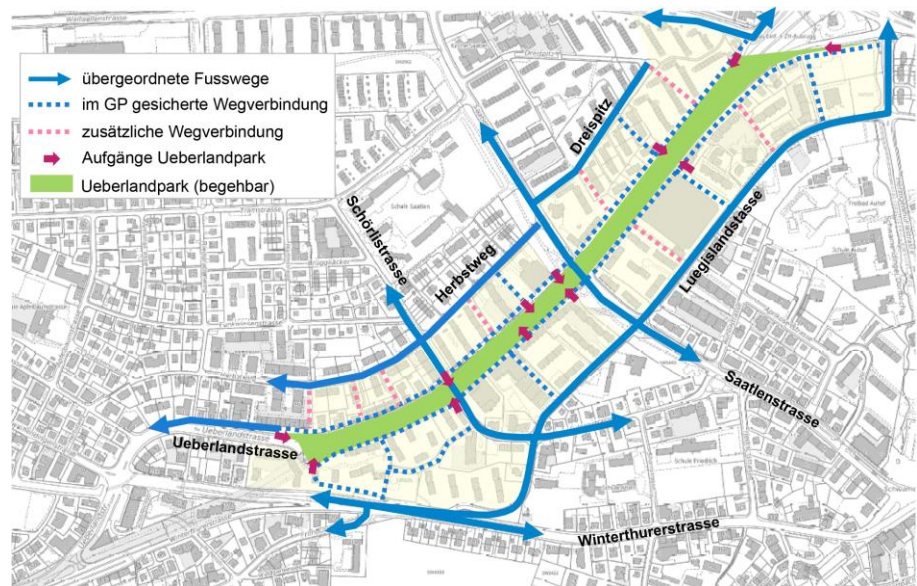


Abb. 11: Schematische Darstellung der Fusswegverbindungen, angestrebte Verknüpfungen mit dem bestehenden übergeordneten Netz.

Übergänge / Unterführungen

Die zentralen Übergänge bzw. Unterführungen liegen im Bereich der Saatlenstrasse und an den Enden der Einhausung. Die Unterführung Saatlenstrasse wird aufgeweitet und für zu Fuss Gehende und Velofahrende aufgewertet. Eine weitere wichtige Anbindung liegt auf der Höhe der Tramhaltestelle Schörli- und Tulpenstrasse. Weitere Verbindungen werden entweder als Rampen und/oder als kombinierte Treppen-/Lifтанlagen erstellt.

Nebst den Quartierverbindungen über die Einhausung hinweg wird mit der Längsverbindung des Ueberlandparks zwischen Zürichberg und Glattraum eine neue Verbindung dieser Naherholungsgebiete geschaffen.

Baulinien

Die Bestandes-Sicherheit der Nationalstrasse und des Bauwerks Einhausung wird durch Nationalstrassen-Baulinien (NS-Baulinie gemäss Bundesgesetz über die Nationalstrassen) gesichert. Die neue NS-Baulinie liegt beidseits im Abstand von 23 m von der Nationalstrassenachse, d. h. ungefähr acht Meter ab Aussenkante Einhausungswand. In diesem Bereich befinden sich auch der Otto-Nauer-Weg und der Anna-Hauptli-Weg.

Die bestehenden Baulinien nach kantonalem Planungs- und Baugesetz entlang der Ueberlandstrasse werden nach Vorliegen der Plan genehmigung des Einhausungsprojekts im Rahmen eines separaten Auflageverfahrens aufgehoben. Einzelne kommunale Baulinien wer-

den im Rahmen eines separaten Auflageverfahrens angepasst resp. aufgehoben.

1.5.2. Werkleitungen

Allgemein

Die beidseits der Nationalstrasse und teilweise unterhalb des bestehenden Trassees verlaufenden Werkleitungen von Entsorgung & Recycling Zürich (Kanalisation), Wasserversorgung Zürich, ewz, Erdgas Zürich und privater Telecom-Anbieter, werden im Rahmen des Einhausungsprojekts in den Bereich der seitlich der Einhausung verlaufenden öffentlichen Fusswege und Strassen verlegt. Alle bestehenden Hausanschlüsse werden im selben Zug wieder hergestellt.

1.5.3. Energieversorgung

Energieplan

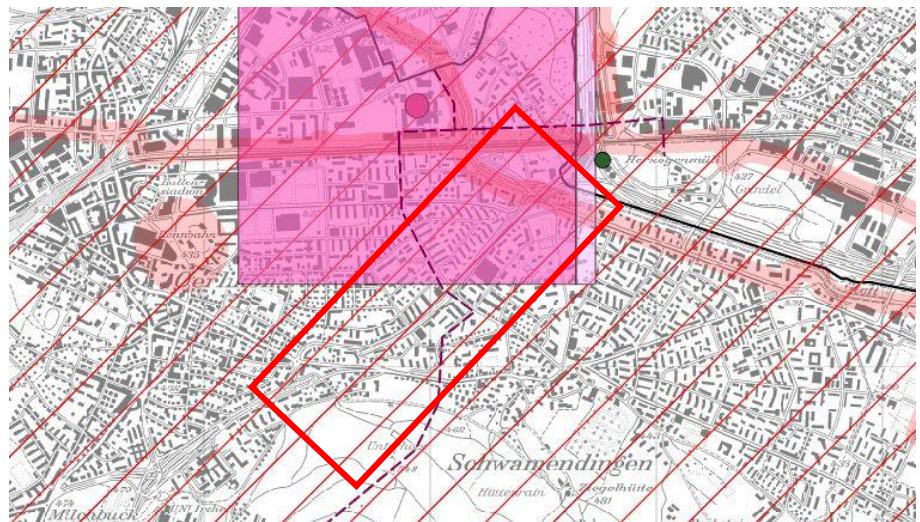


Abb. 12: Ausschnitt Energieplan, Quelle: GIS Browser Baudirektion Kanton Zürich (Stand Januar 2015)

Im Norden des Gestaltungsplangebiets ist im kantonalen Energieplan die Kehrlichtverbrennungsanlage Hagenholz eingetragen. Das Gestaltungsplangebiet ist mit hoher Wärmedichte beschrieben, in dem die Versorgung mit leitungsgebundenen Energieträgern geeignet ist.

Nutzung Erdwärme

Gemäss Wärmenutzungsatlas ist die Nutzung der Erdwärme im gesamten Gestaltungsplangebiet grundsätzlich zulässig. Für die Erstellung von Anlagen zur Erdwärmenutzung ist eine Bewilligung des Amts für Abfall, Wasser, Energie und Luft, AWEL erforderlich.

Umstellung auf Fernwärme

In Schwanmendingen gibt es heute zwei Leitungsnetze für die Wärmeversorgung: In einem Netz fliesst Erdgas, im anderen Fernwärme. Weil der Bau und Erhalt von Versorgungsnetzen sehr kapitalintensiv

ist, können parallele Netze nicht wirtschaftlich betrieben werden. Daher hat der Stadtrat bereits 1992 in seinen energiepolitischen Grundsätzen festgelegt, dass im Fernwärmegebiet Zürich Nord keine weiteren leitungsgebundenen Energieträger zum Einsatz kommen sollen. Die angestrebte Umstellung auf Fernwärme in Schwamendingen erfolgt schrittweise ab Sommer 2016.

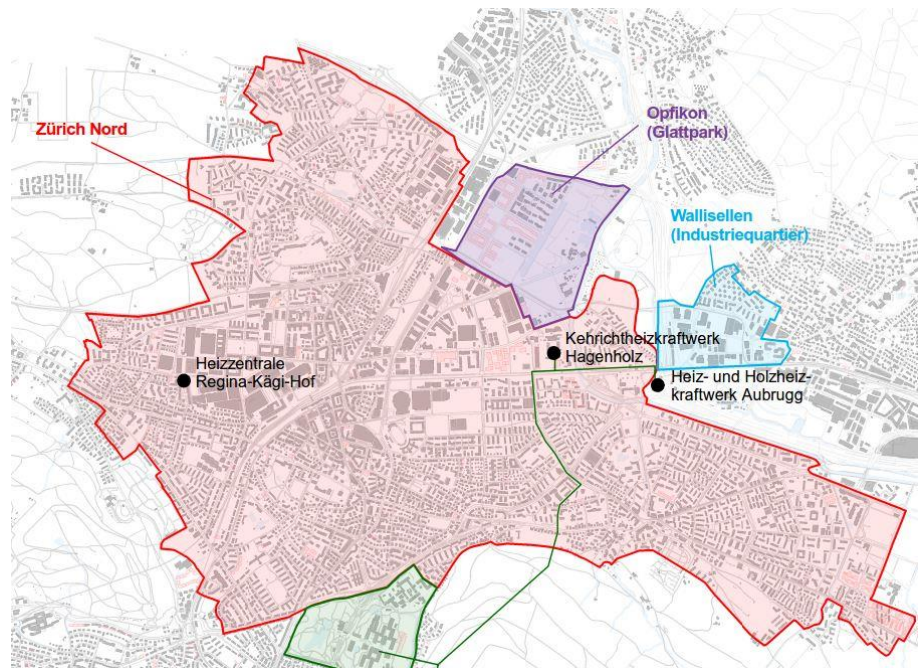


Abb. 13: Versorgungsgebiete Zürich Wärme, Quelle: Stadt Zürich, Entsorgung & Recycling (Stand Januar 2015)

lufthygienische Prioritäten

Im Gestaltungsplanperimeter werden die Immissionsgrenzwerte der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) für NO₂ und PM₁₀ auch künftig überschritten. Aus lufthygienischer Sicht gelten daher folgende Prioritäten:

- Als Energieträger sind vorrangig festzulegen: Fernwärme oder Erdwärme.

Im Falle der Nutzung von Holz als erneuerbarem und CO₂-neutralem Brennstoff ist vorzusehen, dass

- dieses in geeigneter Form zentral in grossen Feuerungsanlagen auf dem aktuellen Stand der Technik verfeuert wird und ausserdem
- auf dessen dezentrale Verbrennung in Kleinanlagen (Cheminées u.ä.) von vornherein und vollständig verzichtet wird. Dies auch in

Anbetracht einer möglichen Hinderniswirkung der Einhausung bei der Verteilung und Verdünnung der Rauchgase.

1.6. Schulraumplanung

Schulraumplanung	Für die Schulraumplanung sind frühzeitige Informationen über die Wohnbautätigkeit wichtig. Dies gilt insbesondere für Familienwohnungen und Grossüberbauungen ab 30 Wohnungen, bei denen mit einer Zunahme der Schülerzahlen zu rechnen ist. In Schwamendingen gibt es einen hohen Anteil an genossenschaftlichem Wohnungsbau. In den nächsten Jahren sind weitere Sanierungen und Erneuerungen der Wohnsiedlungen aus den Nachkriegsjahren geplant. Die BZO erlaubt gegenüber dem heutigen baulichen Bestand eine wesentlich höhere Ausnützung der Grundstücke. Deshalb hat das Schul- und Sportdepartement zusammen mit der Immobilien-Bewirtschaftung in einer Gesamtbetrachtung den kurz- bis mittelfristigen Schulraumbedarf in Schwamendingen berechnet und die bestehenden Schulareale auf ihre Kapazitäten überprüft.
Gebiet Einhausung	Aufgrund der erwarteten Bautätigkeit nach Erstellung der Einhausung wird mit einer Zunahme der Schülerzahlen ab 2025 gerechnet. Die bestehenden Schulanlagen in den Quartieren Schwamendingen Mitte und Saatlen sind auf ihr Ausbaupotenzial hin geprüft worden. Sie verfügen über ausreichende Ausnützungspotentiale. Der Schulraumbedarf kann somit mittels Erweiterungsbauten auf bestehenden Schularealen abgedeckt werden.
Standortprüfung	Im Rahmen einer Standortevaluation wurde auch geprüft, ob sich auf den Parzellen der Schulschwimmanlage Aubrücke (Parzellen SW5327, SW5328, SW4435) eine neue Schulanlage realisieren lässt. Gemäss Studie des Amts für Hochbauten vom 12. Juli 2012 ist auf dem Areal Aubrücke die räumliche und betriebliche Machbarkeit für ein Primarschulhaus mit zwölf Klassen, einer Doppeltturnhalle und einer Schulschwimmanlage grundsätzlich gegeben. Da sich das Gebiet aber im Portalbereich Aubrücke befindet, wird im Randbereich des Areals nach dem Bau der Einhausung mit einer Verschlechterung der Luftbelastung gerechnet (UVB 3. Stufe zum Ausführungsprojekt Einhausung). Deshalb wurde zusätzlich zur Machbarkeitsstudie geprüft, ob einer entsprechenden Anordnung des Schulhausneubaus und der Aussen-

flächen die Situation bezüglich Luftbelastung genügend verbessert werden kann.

Das Areal eignet sich als Schulhausstandort, solange die Portalsituation für die Positionierung des Neubaus berücksichtigt wird.

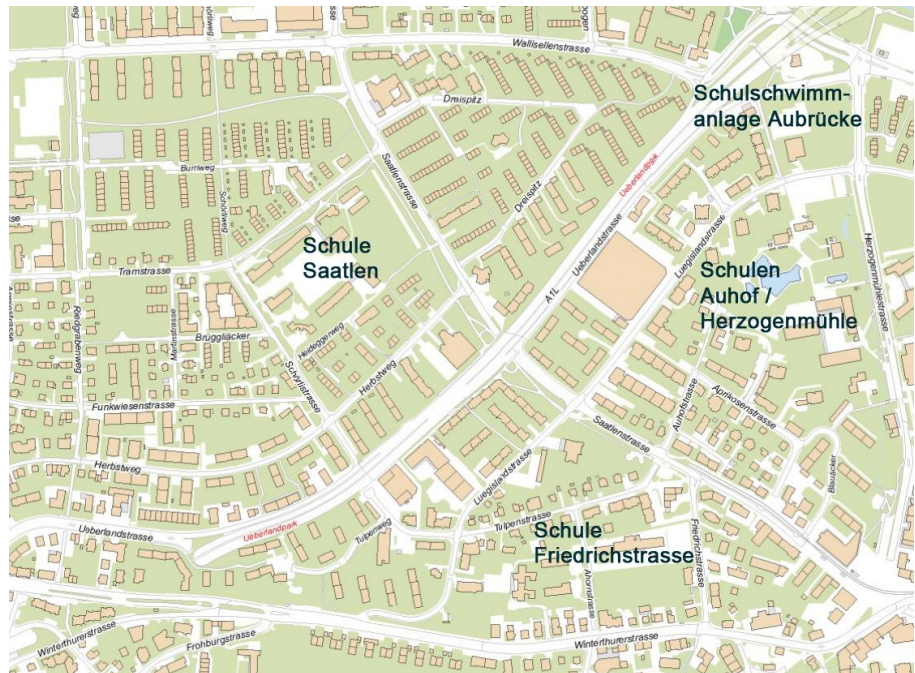


Abb. 14: Schulbauten, Quelle: Online-Stadtplan Stadt Zürich (Stand Januar 2015)

1.7. Bestehende Gebäude

Bestehende Gebäude Bestehende Gebäude dürfen um- und ausgebaut sowie anderen Nutzungen zugeführt werden, soweit dadurch die Überbauungen nach den Gestaltungsplanvorschriften nicht nachteilig beeinflusst werden. Damit sind Massnahmen wie Instandhaltung, Sanierung oder strukturelle Anpassungen im Bestand möglich. Über deren Mass entscheidet die Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

2. Einhausung / Ueberlandpark

2.1. Projekt Einhausung

2.1.1. Geschichtlicher Rückblick

Zustand heute

Der Autobahnabschnitt des Projekts Einhausung ist eine der meist befahrenen Verkehrsachsen in Zürich. Mehr als 110 000 Fahrzeuge benutzen diesen Verkehrsweg täglich. Lärm- und Feinstaubbelastungen liegen regelmässig über den zulässigen Grenzwerten, teilweise sogar über den Alarmwerten.

Verkehrsentwicklung

Der Name «Ueberlandstrasse» stammt aus der Zeit, als die Strasse noch übers Land führte. Um 1935 standen hier nur vereinzelte Häuser.

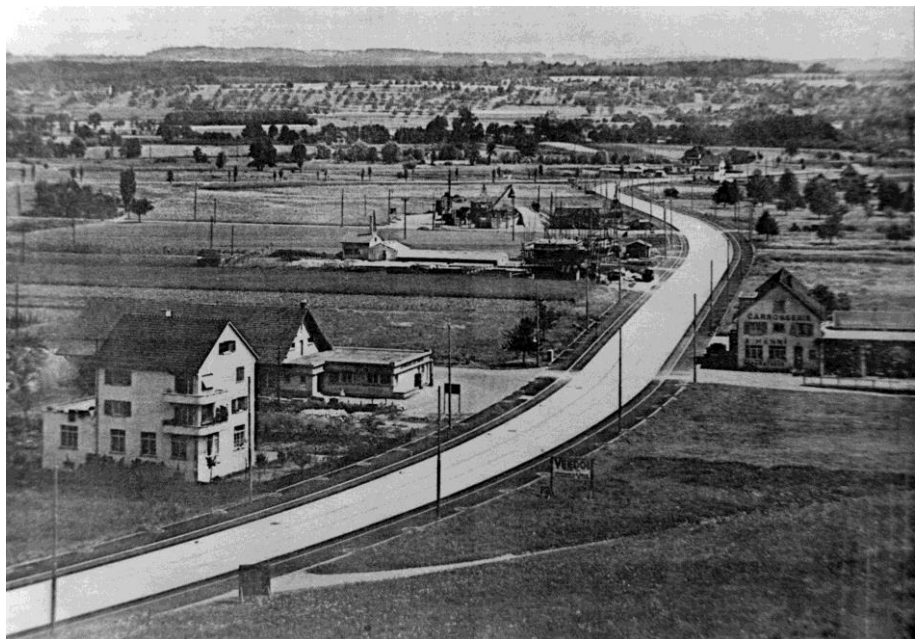


Abb. 15: Winterthurer- /Ueberlandstrasse 1920 (Bild BAZ)

1960 wurde die Ueberlandstrasse ins Nationalstrassenprogramm des Bundesamts für Strassen (ASTRA) aufgenommen. Bereits vor der eigentlichen Eröffnung des Autobahnabschnitts SN1.4.4 verzeichnete die Ueberlandstrasse eine Verkehrszunahme. 1974 passierten rund 1700 Pwe/h³ die Strecke Aubrugg-Nordportal, 1980 bereits rund 2500

³ Pwe/h= Personenwageneinheiten pro Stunde, z. B. Lastwagen=2 Pwe/h

Pwe/h. Nach der offiziellen Eröffnung 1981 stieg der Verkehr stetig an, 1982 auf 5000 Pwe/h (entspricht zirka 4600Fz/h bei einer Lastwagenquote von 15 %).

Diese Zunahme war in den Planungen der 1970er Jahre nicht vorgesehen. 1982 wurde auf die Nordtangente der Autobahn N20 verwiesen, die vom Transitverkehr Richtung Bern entlasten sollte. Nach deren Eröffnung nahm der Verkehr kurzzeitig ab, stieg jedoch bald wieder auf die alten Werte. Ab Ende der 1990er Jahre änderte sich die Verkehrsmenge kaum.



Abb. 16: Bau der SN1.4.4 1977 (Bild BAZ)

Lärmbelastung

Aufgrund der frühen starken Belastung der Ueberlandstrasse waren die Lärmpegel bereits 1974 zu hoch. 1980 wurde in Lärmschutzmassnahmen wie Schallschutzglas und Schutzmauern investiert. Der Lärmpegel sank jedoch nur punktuell. Weiter entfernte oder besonders hohe Gebäude profitierten wenig von den Massnahmen. Auch heute liegt der Emissionswert über der gesetzlichen Vorschrift. Eine Messung an der Luegislandstrasse 45a hielt 1974 einen Pegel von 75dB(A) fest. 1980 wurden an derselben Stelle 73dB(A) gemessen⁴. 2012 betrug der Pegel an diesem Messpunkt 87.6dB(A).

⁴ Quelle: Amt für Luftverkehr, Abteilung Lärmbekämpfung

erste Studien	Bereits 1972 kam im Rahmen der Ypsilon-Planungen seitens der Abteilung Projektierung des Hochbaudepartements die Idee für eine Einhausung und Überbauung der N 1.4.4 auf.
Postulat Brunner	Im Jahr 1990 ging ein Postulat politisch einen Schritt weiter, beinhaltete aber ein ähnliches Konzept: Eine Überdeckung in Leichtbauweise aus Stahl und Glas. Dieser Entwurf war städtebaulich umstritten und finanziell unrealistisch, weshalb der Kantonsrat ihn nicht gut hiess.
Lärmschutzwände	1995 entschied sich das ASTRA für eine konventionelle Sanierung. Diese sah drei Meter hohe Lärmschutzwände vor. Die veranschlagten Kosten betrugen 23 Millionen Franken.
Volksinitiative	Im Jahr 1999 kam mit 12085 Unterschriften die kantonale Volksinitiative «Einhausung der Autobahn in Schwamendingen» zustande. Der Regierungsrat lehnte den Vorschlag der Bevölkerung ab und beantragte Nichtrealisierung beim Kantonsrat. Der Kantonsrat stellte sich jedoch hinter das Anliegen der Initiative. Am 9. Juli 2001 wurde von der kantonsrätlichen Kommission für Planung und Bau eine Motion mit einem möglichen Finanzierungsschlüssel zwischen Bund, Kanton und Stadt eingereicht, welche am 5. November 2001 vom Kantonsrat mit dem Auftrag an den Regierungsrat, eine Kreditvorlage mit Finanzierungsschlüssel auszuarbeiten überwiesen wurde.
Studienauftrag 2003-2004	Im Rahmen eines Studienauftrags prüften drei Architekturbüros, unterstützt von weiteren Fachleuten, drei mögliche Varianten für einen weiterreichenden Lärmschutz (Einhausung, Brücke, Teileinhausung/-absenkung).
Volksabstimmung	Nach weiteren Untersuchungen wurde schliesslich die Variante Einhausung zur Kreditvorlage ausgearbeitet und am 24. September 2006 vom Stimmvolk angenommen.

2.1.2. Einhausungsbauwerk

Beschrieb	Mit der Einhausung der Nationalstrasse wird ein umfassender Lärmschutz für die angrenzenden Wohnquartiere erreicht. Zu diesem Zweck wird der Schöneichtunnel bis zur Verzweigung Aubrugg verlängert. Die Länge dieser Einhausung beträgt rund 940 Meter. Sie ist rund sieben Meter hoch und 30 Meter breit. Die Nationalstrasse bleibt im Wesentlichen in ihrer bisherigen Lage bestehen, das Einhausungsprojekt wird darüber erstellt. Auf der Decke der Einhausung
-----------	--

entsteht ein Hochpark, der «Ueberlandpark». Durch das Erstellen von Treppen, Liften, Rampen sowie der Aufweitung und Neugestaltung der Unterführung Saatlenstrasse soll das durch die Nationalstrasse getrennte Quartier wieder besser verbunden und attraktive Übergänge gestaltet werden.

Abbrüche

Für die Umsetzung der Einhausung und die damit verbundenen Erschliessungsanlagen müssen Gebäude abgebrochen werden. Diese Abbrüche wurden mit dem Verfahren der Einhausung im Auflageverfahren nach Bundesrecht geregelt und sind nicht Bestandteil des Gestaltungsplans.

2.1.3. Ueberlandpark

Steinerplan

Die städtebauliche Qualität der Planung vom ehemaligen Stadtbaumeister Albert Heinrich Steiner für die Schwamendinger Gartenstadt, ist neben der offenen Siedlungsstruktur durch die öffentlichen Freiräume geprägt, welche als baumbestandene Grünzüge mit eingebetteten Wegen das Siedlungsgebiet gliedern. Diese Grundstruktur ist von hoher Qualität und trägt wesentlich zur Identität des Quartiers bei. Das Netz der Grünzüge wird mit dem Ueberlandpark weiterentwickelt und ergänzt. Als Landschaftselement schafft dieser einen linearen, öffentlichen Freiraum, der den Zürichberg mit dem Flussraum an der Glatt verbindet.

Zielsetzung Konzept

Das gestalterische Konzept hat zum Ziel, dass die besonderen Eigenheiten der Einhausung, die Grosszügigkeit des Objekts sowie die Hochlage des Freiraums als Qualitäten zum Tragen kommen, die Eigenständigkeit erkennbar ist und dennoch die Einbindung in die Umgebung gewährleistet wird.

Mit seiner Nutzung ergänzt der neue Park die charakteristische halb-private Freiraumstruktur der Gartenstadt Schwamendingen um einen grosszügigen öffentlichen Freiraum, welcher die sozialräumlichen Verbindungen zwischen den Quartierteilen wieder herstellt. Die Besonderheit der Hochlage und Konstruktion drückt sich in einer spezifischen landschaftsarchitektonischen Gestaltung aus. Wegführung und Erschliessung sind an das bestehende Weg- und Strassennetz angebunden und ergänzen dieses. Die Zugänglichkeit wird über Aufgänge gewährleistet, welche an den wichtigsten Schnittpunkten behindertengerecht ausgeführt werden.

Nutzungskonzept	Für die Nutzung der neu gewonnenen Fläche wird hauptsächlich von Bewegung und Verweilen in parkähnlicher Umgebung ausgegangen. Die lineare Wegführung, welche in pendelnder Bewegung durch den Park führt, verbindet und vernetzt Quartier und Landschaftsräume. Zum Verweilen laden Liegewiesen, Sitzbänke und Spielplätze ein. Dadurch wird auch der besonderen Lage, inmitten des Wohnquartieres, Rechnung getragen.
Einbindung ins Quartier	Die intensive Durchgrünung mit grosskronigen Bäumen bildet ein prägendes, parzellenübergreifendes Kontinuum in der Schwamendinger Gartenstadt. Ortstypische, grosskronige Bäume mit hohem Kronenansatz werden unmittelbar an die Einhausung herangeführt und begleiten den Otto-Nauer-Weg und den Anna-Hauptli-Weg. Sie schaffen eine räumliche Verschränkung von Stadtebene und Ueberlandpark und binden das grosse Bauwerk auf selbstverständliche Weise in die Stadtstruktur ein. Das öffentliche Baumgerüst wird durch Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken ergänzt.
Wege und Zugänge	Durch die Festsetzung der nationalen Baulinien, parallel zur Einhausung und zu den funktionalen und technischen Anforderungen für Erschliessung und Entsorgung, entsteht ein von Bauten freigehaltener Raum. Diese «Fugen» werden als Teil des übergeordneten Freiraumgerüsts interpretiert und als durchgehende Wege (Otto-Nauer-Weg und Anna-Hauptli-Weg) in das übergeordnete Quartierwegnetz eingebunden. Die Schaffung von öffentlich zugänglichen Freiräumen, beidseits des langen Bauwerks als durchgehende Wegverbindungen, dienen als Verbindungselemente zwischen Quartier und Ueberlandpark und verbessern die Auffindbarkeit der Aufgänge zum Park und der Zugänge zur Tramstation.



Abb. 17: Aufgang Saatlenstrasse zum Ueberlandpark, Entwurf agps architecture und Rotzler Krebs Partner Landschaftsarchitekten (Visualisierung Raumgleiter GmbH)

Pflanzkonzept

Die beschränkte Substratdicke auf dem Bauwerk schafft gute Voraussetzungen für trocken-warme Pionierlebensräume. Verschiedene Substrate in unterschiedlicher Schüttstärke prägen die vielfältige Oberflächengestaltung. Die Versiegelung der Oberfläche wird auf ein Minimum beschränkt. Die standortspezifischen Wachstumsbedingungen über dem Bauwerk prägen einen niederen Vegetationshorizont mit trockenheitsresistenten Pflanzenarten. Locker eingestreute Gehölze mit gedrunenem Wuchs schaffen beschattete Aufenthaltsbereiche und lassen den Blick ins Quartier und in das Glattal offen. Die «grünere» Erscheinung der Gartenstadt reicht bis an die Einhausung. Insbesondere grosse Bäume begleiten den Ueberlandpark vom Stadtboden aus und erlauben den Blick in Baumkronen.

2.2. Beleuchtungskonzept

Plan Lumière

Der Plan Lumière ist ein gesamtstädtisches Beleuchtungskonzept. Er definiert Gebiete für sorgfältig auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Lichtinterventionen und enthält Grundsätze für einen gestalterisch attraktiven und nachhaltigen Einsatz von Licht im öffentlichen Raum. Die Beleuchtung des Ueberlandparks und der angrenzenden Stadträume basiert auf den Richtlinien der öffentlichen Beleuchtung von ewz und auf den Grundsätzen des Plan Lumière. Die neue Anlage soll einen attraktiven nächtlichen Auftritt erhalten und sich dabei gestalterisch sorgfältig in den baulichen und landschaftlichen Kontext einordnen. Die Interventionen beschränken sich auf die Beleuchtung

der diversen Wegflächen des Ueberlandparks sowie Zugangswege, Rampen und Treppen. Die Einhausung selbst soll aus Rücksicht auf das Wohngebiet nicht zusätzlich beleuchtet werden. Ein direktes Abstrahlen von Licht in den Nachthimmel und auf Blendungen von Wohnungen, welche auf den Ueberlandpark ausgerichtet sind, soll verhindert werden.



Abb. 18: Nachts auf dem Park (Visualisierung Raumgleiter GmbH)

2.3. Koordination Einhausung / Gestaltungsplan

Die Festsetzung des Gestaltungsplans setzt voraus, dass das Projekt der Einhausung (samt Baulinien, Landabtretungen, Strassenverlegungen, Gebäudeabbrüchen) bekannt ist. Die Erarbeitung des Gestaltungsplans erfolgte in enger Koordination mit den teilweise parallel laufenden Planungen. Für bauliche Realisierungen nach dem Gestaltungsplan ist es erforderlich und sinnvoll, dass vorgängig das Projekt der Einhausung betreffend Baulinien, Landabtretungen, Strassenverlegungen und Gebäudeabbrüche vollzogen wurde.

3. Städtebauliches Leitbild

Allgemein

Das städtebauliche Leitbild zum öffentlichen Gestaltungsplan zeigt die Grundidee für die zukünftige Bebauung entlang der Einhausung auf. Der Wohnungsbau soll von der attraktiven Lage am Ueberlandpark profitieren und spezifisch auf die neue stadträumliche Lage reagieren, um das Einhausungsbauwerk auf vielfältige Weise in das Quartier einzubinden.

Steinerplan

Der ehemalige Stadtbaumeister Albert Heinrich Steiner entwarf 1948 einen Bebauungsplan für Schwamendingen, der sich an Ebenezer Howards Idee der Gartenstadt orientierte. Der genossenschaftliche Wohnungsbau, die Zeilenstruktur mit bodennahem Wohnen, Nutzgärten, fliessende Grünräume und die Grünzüge mit Schul- und Sportanlagen prägen den Charakter Schwamendingens noch heute.



Abb. 19: Auszug Überbauungsplan Schwamendingen, «Steinerplan» (Bild BAZ)

Infrastrukturbauwerk Einhausung

Das Infrastrukturbauwerk Einhausung bringt eine neue Dimension in das Quartier. Rund sieben Meter über dem gewachsenen Terrain entsteht eine öffentliche Stadtebene, die in der Stadt Zürich einzigartig ist und dem ganzen Quartier eine neue Identität gibt. Entlang des Ueberlandparks soll ein lebendiges und durchmisches Wohnquartier entstehen, welches attraktiven Wohnraum für die unterschiedlichsten Lebensformen und Einkommensschichten zur Verfügung stellt.

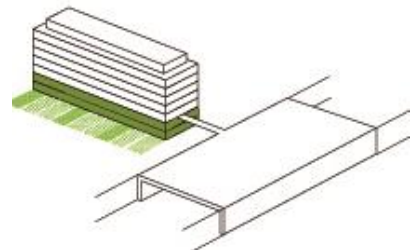


Abb. 20: Ausschnitt Masterplan zum Leitbild (Plan Amt für Städtebau)

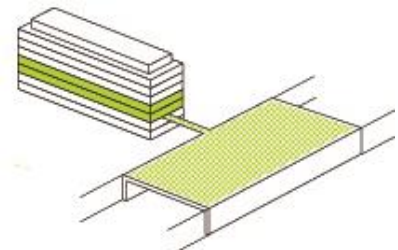
Stadtebenen

Durch den Bau der Einhausung entstehen im angrenzenden Entwicklungsgebiet die drei Stadtebenen «Gartenstadt», «Ueberlandpark» und «Luegisland». Ziel ist es, dass die zukünftige Bebauung auf jede Ebene spezifisch reagiert und unterschiedliche Wohnqualitäten anbietet.

Auf der Ebene der Gartenstadt sollen Wohnungen entstehen, welche einen direkten Zugang zum Aussenraum aufweisen und dadurch das für Schwamendingen typische bodennahe Wohnen weiterführen.



Einzelne Brückenbauwerke verknüpfen den Park mit den Wohngebäuden auf der Ebene Ueberlandpark und tragen dadurch zur Belebung der Parkanlage bei.



Die Ebene Luegisland bietet die Möglichkeit, das Wohnungsangebot um Attikawohnungen mit Sichtbezügen zum Park und zu den anderen Hochpunkten im Norden Zürichs zu erweitern.

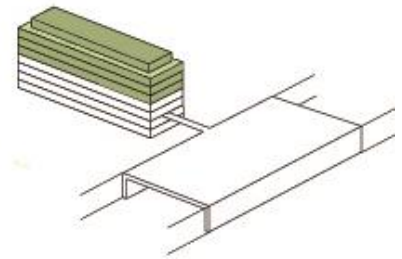


Abb. 21: Drei Stadtebenen aus dem Leitbild (Darstellung Amt für Städtebau)

Im Leitbild werden Wohnungsbauprototypen für diese einzigartige stadträumliche Lage dargestellt, welche als Anregung für zukünftige Bauvorhaben dienen.

Ausrichtung der
Bauten

Die für Schwamendingen charakteristische Zeilenbauweise wird in einer verdichteten Form am Ueberlandpark weitergeführt. Durch die Querstellung der Bauten entstehen Sichtbeziehungen und Wegverbindungen aus dem Quartier. Der Ueberlandpark kommt dadurch nicht nur den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten zugute, sondern wird zu einem neuen Bezugsort für Schwamendingen. Die Ost-West-Orientierung ermöglicht eine optimale Belichtung der Wohnungen.



Abb. 22: Zeilenbebauung entlang des Ueberlandparks (Visualisierung Raumgleiter GmbH)

4. Gestaltungsplanvorschriften

4.1. Geltendes Recht (Art. 3 GPV)

Bezug zur BZO	Solange der öffentliche Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO; AS 700.100) im Gestaltungsplangebiet keine Anwendung.
Vorgehendes Recht	Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.
Nationalstrassen- grundstück	Für das Nationalstrassengrundstück, auf dem sich der Ueberlandpark befindet, sind die Bundesgesetzgebung über die Nationalstrassen sowie die nationalstrassenrechtliche «Bewilligung für die Stadt Zürich betreffend Nutzung des Areals im Eigentum der Nationalstrasse i.S.v. Artikel 29 NSV ² . N01/40; Parkanlagen auf der Einhausung Schwamendingen und auf der Eindeckung Waldgarten» massgebend.
Baulinien	Die Wirkung der Baulinien ist bezüglich der Gebäudehöhe im Gestaltungsplangebiet für die Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.
Baulinien der Nationalstrasse	Innerhalb der Baulinien der Nationalstrasse bedürfen Erstellung und Veränderung von Bauten jeder Art einer Bewilligung des Bundesamts für Strassen.

4.2. Nutzweise (Art. 5 GPV)

Allgemein	Die Lage- und Lebensqualität für Wohnnutzungen wird durch die Einhausung der Nationalstrasse deutlich verbessert. Dadurch wird sich der bereits heute hohe Anteil an Wohnnutzung weiter erhöhen.
Durchmischung	Mit Ausnahme von einigen Bereichen bei den Querungen wird die Attraktivität für Gewerbe eher gemindert (u. a. Verlust direkter Autobahnanschluss). Im Gestaltungsplan sollen dennoch die Voraussetzung für eine angemessene Nutzungsdurchmischung im ganzen Gebiet geschaffen werden. Angestrebt werden Angebote, die der Versorgung und Belebung des Quartiers mit dem Ueberlandpark dienen. Für Nutzungen, die der Grundversorgung des Quartiers dienen, kann der Mindestwohnanteil in Teilgebieten, welche einen Wohnanteil von 90 % aufweisen, auf maximal 75 % herabgesetzt werden.

Alltäglicher Bedarf	Unter Dingen oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs (Art. 6 Abs. 2) wird eine Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs verstanden, welche in fussläufiger Entfernung (300-800 m Gehdistanz) zum Wohnstandort zu erreichen ist. Diese umfasst beispielsweise eine Apotheke, einen Coiffeur, eine Wäscherei/Reinigung, ein Schuhservice, eine Poststelle/-agentur, ein Restaurant und dergleichen.
Gewerbenutzungen	Gewerbliche und publikumsorientierte Nutzungen dürfen die Wohnnutzung nicht negativ beeinträchtigen. Geeignete Standorte hierfür sind aufgrund der guten Erreichbarkeit die Grundstücke entlang der Saatlenstrasse. Unterstützt wird das Bestreben, gewerbliche Nutzungen an geeigneter Stelle zu fördern, durch die Festlegung einer minimalen Erdgeschosshöhe von vier Metern (Art. 7 Abs. 4) mit entsprechender Tragstruktur entlang der Saatlenstrasse.
Zwischennutzung	Zwischennutzungen, z.B. während der Bauzeit der Einhausung, sind erwünscht, auch um längerfristige Leerstände zu vermeiden. Umbauten für Zwischennutzungen sind möglich, sofern sie keine grundlegende Differenz zu den Zielsetzungen des Gestaltungsplans darstellen. Ein Beispiel für eine Zwischennutzung ist die Umnutzung des AMAG-Gebäudes im Teilgebiet B11 (vgl. Kap. 4.3).
Ueberlandpark (Art. 5 Abs. 3)	Neben den Nutzungen, welche der Freizeitbeschäftigung und der Erholung dienen, werden auf dem Park in einem zentralen Bereich weitere Nutzungen wie Kiosk, Café, Bistro, Quartiertreff und dergleichen zugelassen. Das heutige Projekt der Einhausung sieht eine solche Nutzung nicht vor. Langfristig kann dies aber als Ergänzung der Infrastruktur zur Belebung des Ueberlandparks und zur Qualitätssteigerung beitragen. Dabei sind Nutzungen und deren Betriebszeiten auf die Bedürfnisse der Anwohner abzustimmen.
Bauten auf dem Ueberlandpark	Die zulässigen Auflasten auf die Tunneldecke sind gemäss «Bewilligung für die Stadt Zürich betreffend Nutzung des Areals im Eigentum der Nationalstrasse i.S.v. Artikel 29 NSV2. N01/40; Parkanlagen auf der Einhausung Schwamendingen und auf der Eindeckung Waldgarten» geregelt. Für die Bauten ist eine Bewilligung des Bundesamts für Strassen erforderlich.
Freiraum Süd-Ost (Art. 5 Abs. 4)	Der Freiraum Süd-Ost ist ein öffentlicher Freiraum mit einer Wegverbindung in dem das Erstellen von Bauten und Anlagen nicht zulässig

ist. Er dient der Erschliessung des Ueberlandparks durch den Langsamverkehr.

Freiraum
Saatlenstrasse
(Art. 5 Abs. 5)

Der Freiraum Saatlenstrasse ist Teil des übergeordneten Grünzugs entlang der Saatlenstrasse. Er dient der Erschliessung des Quartiers sowie der Einhausung durch den Langsamverkehr. Das Erstellen von notwendigen Bauten und Anlagen ist zulässig.

Neue Anbindung
Ueberlandpark

Die bestehende Freihaltezone wird im Rahmen des Gestaltungsplans flächengleich umgelagert und durch die Flächen der öffentlichen Wege erweitert. Durch die «Umlagerung» der bestehenden Freihaltezone, welche heute teilweise als siedlungsinterne Spielfläche dient, entsteht neu ein grosszügiger, zusammenhängender öffentlicher Grünzug, welcher den Zürichberg mit Ueberlandpark und Glattraum verbindet. Der Freiraum Süd-Ost ist dabei das bislang noch fehlende Pass-Stück. Die geplanten Fusswege Ueberlandpark bis Winterthurerstrasse und das Fusswegprojekt Winterthurerstrasse zum Zürichberg (Projekt Grün Stadt Zürich) verknüpfen die Freiräume miteinander. Der Freiraum Süd-Ost wird als Wiesenböschung mit locker gestreuten Einzelbäumen, analog der bestehenden Grünzüge gestaltet. Diese gestalterische Weiterführung mit den «Gartenstadtbäumen» schafft Kontinuität.



Abb. 23: Neue Anbindung Ueberlandpark via Freiraum Süd-Ost (Entwurf Rotzler Krebs Partner Landschaftsarchitekten)

4.3. Wohnanteil (Art. 6 GPV)

Wohnanteil
(Art. 6 Abs. 1)

Gemäss geltender BZO gelten im Gestaltungsplangebiet unterschiedliche Wohnanteilsfestlegungen (WA 0 %, WA 66 % und WA 90 %). Mit dem Gestaltungsplan wird neu für alle Parzellen ein einheitlicher Wohnanteil von mindestens WA 90 % festgelegt (ausser Teilgebiete B5, B9 und B11, siehe unten).

Kinderbetreuung
(Art. 6 Abs. 7)

Neben einer möglichen Herabsetzung des Wohnanteils für Nutzungen der Grundversorgung (vgl. Kap. 4.2), darf der Wohnanteil für Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte etc.), sowie für Kindergarten und Grundstufe unbeschränkt herabgesetzt werden.

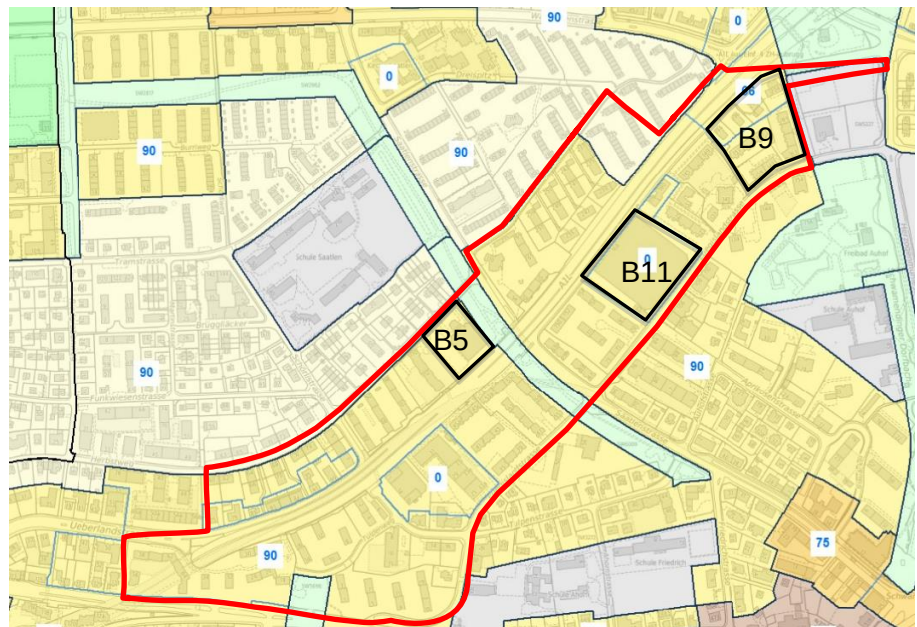


Abb. 24: Wohnanteile, Quelle: Zonenplan (Stand 4. Mai 2012)

Teilgebiet B9
(Art. 6 Abs. 3)

Für den Umweltverträglichkeitsbericht zum Einhausungsprojekt wurden umfangreiche Lärmberechnungen durchgeführt. Diese Lärmberechnungen zeigten, dass im Siedlungsgebiet beim Portal Aubrugg die Immissionsgrenzwerte nicht vollständig eingehalten werden können. Die Überschreitungen werden massgeblich durch die Autobahn an der Verzweigung Zürich Ost und Verzweigung Zürich Ost-Wallisellen verursacht (vgl. Beilage Lärmberechnungen).

Durch die angestrebte Stellung der Bauten werden die Bauten, die im «Schallschatten» eines Riegels liegen zwar geschützt, aber die Nordostseite des Riegels weist weiterhin ein sehr hohe Lärmbelastung auf. Aufgrund der Belastung wird ein minimaler Wohnanteil von

60 % vorgeschrieben. Dadurch besteht in diesem Bereich bezüglich Nutzung eine grössere Flexibilität.

Bestandsgarantie
«Werkerei»
(Art. 6 Abs. 6)

Im Teilgebiet B11 der AMAG besteht heute keine Wohnanteilspflicht. Das bestehende AMAG-Gebäude wird seit Herbst 2011 bis September 2020 für eine Zwischennutzung unter dem Label «Werkerei» als Gewerbehaus zur Verfügung gestellt. Die Automobilfirma hat ihren Hauptsitz nach Dübendorf verlegt. Die Stadt Zürich hat das Gewerbehaus als Globalmieterin übernommen und vermietet die 12 500 Quadratmeter kostengünstig an das Kleingewerbe und die Kreativ-Wirtschaft.

Dies soll im Sinne einer Bestandsgarantie beibehalten werden. Im Fall eines Neubaus ist jedoch ein Wohnanteil von mindestens 90 % einzuhalten, da sich das Gebiet aufgrund der Lage im Wohnquartier nicht als Gewerbezone eignet

Teilgebiet B5
(Art. 6 Abs. 6)

Das Teilgebiet B5 wird heute von der Kirche Jesu Christi der Heiligen letzten Tage als Gotteshaus genutzt. Die heutige Nutzung und nutzungsbedingte, bauliche Eingriffe sollen auch weiterhin gewährleistet bleiben. Aus diesem Grund wird eine Wohnanteilspflicht erst durch ein Neubauvorhaben nach Antritt gemäss Art. 10 GPV ausgelöst.

4.4. Grundmasse, Höhenkote, Abstände (Art. 7 GPV)

Grundsatz

Im Gestaltungsplanperimeter sollen Bauvorhaben nach baurechtlichen Vorgaben umgesetzt werden können, welche sich an den Vorgaben der Regelbauweise gemäss BZO99 orientieren.

4.4.1. Grundmasse

Geschossigkeit
(Art. 7 Abs. 1 Bst. a)

Es sind vier Vollgeschosse (Kompensation anrechenbares Untergeschoss durch Vollgeschoss) zulässig. Diese Grundregel entspricht der Teilrevision 2013/2014 der BZO. Ein anrechenbares Dachgeschoss ist weiterhin möglich.

Gebäudehöhe
(Art. 7 Abs. 1 Bst. a)

Die Gebäudehöhe wird auf maximal 14.7 m festgelegt, was der Gebäudehöhe einer Wohnzone W4, gemäss BZO99 entspricht. Diese Regelung, im Zusammenspiel mit dem Ersatz des anrechenbaren Untergeschosses durch ein Vollgeschoss (s. unten), soll ermöglichen, dass die Bauten auch in ihrer Höhenentwicklung auf die besondere Situation des Einhausungsbauwerks reagieren können.

Ausnutzung
(Art. 7 Abs. 1 Bst. a)

Die Regelung, kein ausnutzungsnutzungsprivilegiertes Untergeschoss realisieren zu können, wird durch Erhöhung der Ausnutzung ausgeglichen. Bei einer Ausnutzungsziffer von 90 % kann, gestützt auf § 255 PBG, in einem anrechenbaren Untergeschoss theoretisch eine zum Wohnen oder Arbeiten genutzte Fläche von 30 % umgesetzt werden. Es wird demzufolge im Gestaltungsplan eine Ausnutzungsziffer von 120 % festgelegt.

4.4.2. Abstände

Grundgrenzabstand
(Art. 7 Abs. 1 Bst. a)

Der Grundgrenzabstand entspricht der geltenden BZO und beträgt 5 m.

Grenzabstand
(Art. 7 Abs. 1 Bst. b)

Der Grenzabstand in den Teilgebieten B3 bis B8, B10 bis B13, B15 und B16 ist abhängig von der geplanten Gebäudehöhe. Abstandszuschläge aufgrund der Gebäudelänge und gemäss § 270 Abs. 2 PBG kommen nicht zur Anwendung. Abgeleitet aus der Querstellung der Gebäudezeilen, gemäss dem städtebaulichen Leitbild zum öffentlichen Gestaltungsplan und den entsprechenden Prototypen, sind gegenüber der Regelbauweise reduzierte Grenzabstände möglich. Der Grenzabstand ergibt sich aufgrund der halben Gebäudehöhe und beträgt mindestens 5 m jedoch höchstens 12.5 m.

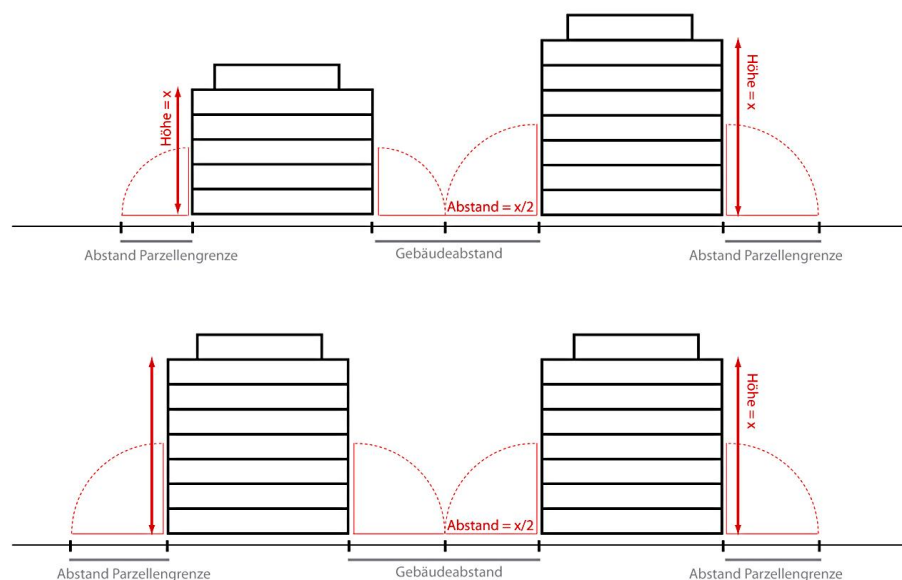


Abb. 25: Prinzip-Skizzen zu Grenz- und Gebäudeabständen (Darstellung Amt für Städtebau)

Gebäudeabstand
(Art. 7 Abs. 1 Bst. c)

Der minimale Abstand zwischen den Gebäuden hat in den Teilgebieten B3 bis B8, B10 bis B13, B15 und B16 der Summe der halben Gebäudehöhe der sich gegenüberliegenden Bauten zu entsprechen, jedoch höchstens 25 m. Diese Regelung bewirkt, dass durch die inneren Gebäudeabstände grosszügige grüne Siedlungsfreiräume entstehen und der Bezug des Quartiers zum Bauwerk der Einhausung gewährleistet wird.

Grundgrenzabstand Freiraum Süd-Ost
(Art. 7 Abs. 1 Bst. d)

Gegenüber dem Freiraum Süd-Ost muss, unter Vorbehalt von Art. 24 Abs. 1, kein Grundgrenzabstand eingehalten werden. Der Freiraum Süd-Ost dient in erster Linie der optimalen Erschliessung des Ueberlandparks durch den Langsamverkehr. Durch den gemäss Art. 24 einzuhaltenden Wegabstand bleibt ein ausreichender, minimaler Abstand zwischen dem Fuss-/Radweg und der künftigen Bebauung gewährleistet.

4.4.3. Höhenkote B16

Höhenkote B16
(Art. 7 Abs. 3)

Das Teilgebiet B16 grenzt im Süden an die Winterthurerstrasse. Das Terrain fällt zum Gestaltungsplan-Gebiet stark ab. Südlich der Winterthurerstrasse liegt die bestehende Bebauung in einer Wohnzone W3 (Gebäudehöhe 11.5 m gemäss BZO99). Daran soll sich die Höhenentwicklung nördlich der Winterthurerstrasse orientieren. Zur Gewährleistung wird die maximale Gebäudehöhe, vorbehaltlich Art. 18 Abs. 5 (technische Aufbauten), auf eine Kote von 464 m ü. M. beschränkt.

4.4.4. Erdgeschosshöhe Saatlenstrasse

Vorgabe lichte Höhe
(Art. 7 Abs. 4)

Entlang der Saatlenstrasse, welche eine wichtige Verbindung zwischen Schwamendingerplatz und Oerlikon ist, werden für publikumsbezogene Nutzungen die grössten Potenziale erwartet. Zu diesem Zweck werden hier im Plan Bereiche bestimmt, in denen die Erdgeschosse besonders auszugestalten sind. Entlang der Saatlenstrasse wird eine Mindest-Erdgeschoss-Höhe von 4.0 m (Oberkante Boden/Unterkante Decke) vorgeschrieben. Zudem ist die Tragstruktur so auszubilden, dass auch nachträglich die Einrichtung grosser Räume möglich ist. Auf die zusätzliche Festlegung einer Nutzungsbeschränkung zugunsten einer publikumsbezogenen Nutzung wird verzichtet.

4.4.5. Baubereich Ueberlandpark

eingeschossige
Bauten
(Art. 7 Abs. 6)

Zur Förderung der Belebung des Ueberlandparks und als Ergänzung der Quartiersversorgung (vgl. Kap. 4.2) soll bei Bedarf auch ein eingeschossiges Gebäude auf dem Einhausungsbauwerk erstellt werden können. Dazu ist im Plan ein entsprechender Bereich bezeichnet, welcher im Schnittpunkt Ueberlandpark/Freiraum Saatlenstrasse liegt. Auf eine Festlegung weiterführender Bestimmungen kann verzichtet werden, da die Genehmigungen bzw. Auflagen nach Eidgenössischem Recht vorbehalten bleiben.

besondere Bauten

Besondere Bauten im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb des Baubereichs Ueberlandpark möglich. Voraussetzung ist, dass deren Nutzung im öffentlichen Freiraum zulässig ist und die Zustimmung der diversen Bewilligungsstellen vorliegt. Beispielsweise sind dies Bauten für Gerätschaften, Kleintiere oder Bienenhäuschen.

4.5. Stellung der Bauten (Art. 8 GPV)

Allgemein

Die Festlegung bezüglich der Stellung der Bauten stützt sich auf das städtebauliche Leitbild zum öffentlichen Gestaltungsplan.

Querstellung / Zeilen-
bebauung
(Art. 8 Abs. 1, 2 und 4)

Die Regelung der Querstellung und Zeilenbebauung gilt für die Teilgebiete B3 bis B8 und B10 bis B15 grundsätzlich und für die Teilgebiete B1, B2 und B9 im Rahmen einer Gesamtüberbauung nach Art. 10. Um innerhalb dieses Bebauungsmusters auch genügend Spielräume offen zu lassen, sind Unterteilungen sowie Vor- und Rücksprünge möglich. Dabei ist der Charakter der Zeilenbebauung zu gewahren. Gebäude dürfen Versätze von bis zu 3 m aufweisen.



Abb. 26: Beispiel Zeilenbebauung, Wohnüberbauung Am Katzenbach in Zürich Seebach, Architektur Zitta Cotti Architekten AG

Abweichungen
(Art. 8 Abs. 3 und 5)

Im Teilgebiet B14 ist eine Gebäudestellung zulässig, die dem Strassenverlauf der Tulpenstrasse folgt. Dies ermöglicht, dass die Bauten auf den Verlauf der Strasse reagieren und den Strassenraum entlang der bestehenden Baulinien gestalten können. Zudem wird damit das Potential für eine gute Gestaltung des rückwärtigen Aussenraums erhöht.



Abb. 27: Teilgebiet B15, Siedlung der Baugenossenschaft Süd-Ost

Im Teilgebiet B15 wird aufgrund der grossen topographischen Unterschiede⁵ und der stark variierenden Gebietstiefen, die Möglichkeit eingeräumt, mittels eines ergänzenden Gestaltungsplans (Kompetenz Stadtrat) von der Gebäudestellung abzuweichen. Es gilt aber durch

⁵ Zwischen Winterthurerstrasse und dem Bauwerk der Einhausung fällt das Gelände teilweise steil ab. Die Höhendifferenz variiert stark und beträgt stellenweise 18 m.

die Grundeigentümerin nachzuweisen, dass die Abweichung zu einer gesamthaft besseren städtebaulichen Lösung führt.

Punkthochhäuser
(Art. 8 Abs. 6)

Punkthochhäuser sind von den Bestimmungen zur Stellung der Bauten ausgenommen. Unter einem Punkthochhaus wird ein Gebäude mit nahezu quadratischem Fussabdruck verstanden.

4.6. Hochhäuser (Art. 9 GPV)

In den Teilgebieten B1 bis B17 sind Hochhäuser mit einer maximalen Gesamthöhe von 40 m unter den Voraussetzungen von § 284 des Planungs- und Baugesetzes zulässig.

4.7. Antrittsregelung für Gesamtüberbauungen (Art. 10 GPV)

Allgemein

Das Ziel der künftigen städtebaulichen Entwicklung entlang des Ueberlandparks wird im städtebaulichen Leitbild zum öffentlichen Gestaltungsplan erläutert (vgl. Kap. 3). Mit den Regelungen gemäss Art. 10 werden die Voraussetzungen zur Umsetzung geschaffen.

4.7.1. Kumulative Voraussetzungen

Allgemein

Art. 10 Abs. 1 formuliert die kumulativen Voraussetzungen, welche erfüllt werden müssen, wenn in den Teilgebieten B1 bis B17 die Grundmasse gemäss Art. 10 Abs. 2 in Anspruch genommen werden.

Gesamtüberbauung
(Art. 10 Abs. 1 Bst. a)

Grundvoraussetzung ist, dass sämtliche Grundeigentümerinnen und -eigentümer des betreffenden Teilgebiets mit einem gemeinsamen Baugesuch die Vorschriften für eine Gesamtüberbauung des Teilgebiets antreten. Dadurch ist gewährleistet, dass über das ganze Teilgebiet eine bezüglich Städtebau, Aussenraum und Erschliessung optimale Lösung umgesetzt wird.

überbaute
Grundstücke
(Art. 10 Abs. 1 Bst. b)

Die Bauten und Anlagen der einzelnen Teilgebiete weisen unterschiedliche Qualitäten auf. Bestehende Bauten und Anlagen können in eine Gesamtüberbauung eingeschlossen werden.

Einbezug
Nachbarparzellen
(Art. 10 Abs. 1 Bst. c)

Eine Gesamtüberbauung kann zudem Parzellen aus einem benachbarten Teilgebiet miteinschliessen, sofern für den verbleibenden Teil des benachbarten Teilgebietes eine Gesamtüberbauung nach diesen Vorschriften möglich bleibt. Mit dieser Regelung wird ein erforderli-

ches Mindestmass zur Flexibilisierung der Teilgebietsabgrenzung gewährleistet.

Art. 10 Abs. 1 Bst. d
bis h

Buchstabe d bis und mit Buchstabe h des Art. 10 Abs. 1 dienen der Qualitätssicherung bzgl. Verfahren, Gestaltungsanspruch und Energie-Standard.

4.7.2. Grundmasse

Allgemein

Unter den Voraussetzungen von Art. 10 Abs. 1 können in den Teilgebieten B1 bis B17 erhöhte Grundmasse angewendet werden. Geschossigkeit, Gebäudehöhen und Ausnützungsziffer orientieren sich dabei an den Arealüberbauungsvorschriften in der dreigeschossigen Wohnzone gemäss geltender BZO.

Geschossigkeit
(Art. 10 Abs. 2 Bst. a)

Es sind sieben Vollgeschosse zulässig. Diese Regelung entspricht der max. Geschossigkeit einer Arealüberbauung in der W3, wobei kein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. Ein anrechenbares Dachgeschoss ist zulässig.

Gebäudehöhe
(Art. 10 Abs. 2 Bst. a)

Grundsätzlich sollen Gebäudehöhen bis zur Hochhausgrenze (25m) umgesetzt werden können. Das Mass entspricht der zulässigen Gebäudehöhe für Arealüberbauungen in der W3.

Ausnützung
(Art. 10 Abs. 2 Bst. a)

Die Ausnützung ergibt sich aus der um einen Drittel erhöhten Ausnützungsziffer der Regelbebauung W3. Die Regelung, dass nutzungsp privilegierte Untergeschosse nicht zulässig sind, wird durch eine entsprechende Erhöhung der Ausnützungsziffer ausgeglichen. Bei einer Ausnützungsziffer von 120 % kann, gestützt auf § 255 PBG, in einem anrechenbaren Untergeschoss theoretisch eine zum Wohnen oder Arbeiten genutzte Fläche von 30 % umgesetzt werden. Es wird demzufolge eine Ausnützungsziffer von 150 % festgelegt.

Grundgrenzabstand
(Art. 10 Abs. 2 Bst. a)
Grenzabstand
(Art. 10 Abs. 2 Bst. b)

Der Grundgrenzabstand beträgt 5 m (analog geltender BZO).

Der Grenzabstand in den Teilgebieten B1 bis B17 ist abhängig von der geplanten Gebäudehöhe. Abstandszuschläge aufgrund der Gebäudelänge und gemäss § 270 Abs. 2 PBG sollen nicht zur Anwendung kommen. Entsprechend dem städtebaulichen Leitbild zum öffentlichen Gestaltungsplan und den Prototypen sind gegenüber der Regelbauweise reduzierte Grenzabstände erforderlich. Der Grenzabstand ergibt sich aufgrund der halben Gebäudehöhe und beträgt, vorbehaltlich Art. 10 Abs. 2 Bst. d, mindestens 5 m jedoch höchstens 12.5 m.

Grundgrenzabstand
(Art. 10 Abs. 2 Bst. c)

Der minimale Abstand zwischen den Gebäuden hat der Summe der halben Gebäudehöhe der sich gegenüberliegenden Bauten zu entsprechen, jedoch höchstens 25 m. Diese Regelung bewirkt, dass durch die inneren Gebäudeabstände grosszügige grüne Siedlungsfreiräume entstehen und der Bezug des Quartiers zum Bauwerk der Einhausung gewährleistet wird.

4.7.3. Mehrhöhenabstand Herbstweg

Mehrhöhe
(Art. 10 Abs. 4)

Der Übergang vom Gestaltungsplanareal zu den Gebieten nördlich des Herbstwegs, welche in der Wohnzone W2 liegen, muss sorgfältig gestaltet werden. Auf das nördlich angrenzende Quartier, mit seiner heute noch kleinmassstäblichen Struktur und unterschiedlicher Grundeigentümerschaft, soll mit einer Höhenstaffelung von Nord nach Süd reagiert werden. Die Gebäudefassade in den Teilgebieten B1 bis B5 muss ab 14.7 m über dem gewachsenen Boden gegenüber der Baulinie des Herbstwegs um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden.

4.7.4. Ergänzendes Gestaltungsplan

ergänzender Gestaltungsplan
(Art. 10 Abs. 5)

Um eine Etappierung eines Teilgebiets zu ermöglichen, sind ergänzende GP zulässig. Weicht dieser nicht von den Vorschriften des vorliegenden Gestaltungsplans ab, bedarf er lediglich der Zustimmung des Stadtrats.

4.8. Ausnützungsbonus (Art. 11 GPV)

Allgemein

Eine direkte Anbindung einer privaten Liegenschaft an den Ueberlandpark durch ein Brückenbauwerk leistet einen Beitrag zur Belebung und der sozialen Kontrolle der Parkanlage. Durch den Ausnützungsbonus soll ein Anreiz geschaffen werden, solche Brücken von privater Seite zu erstellen.

Ausnützungsbonus
(Art. 11 Abs. 1)

Wird in einem Teilgebiet ein Brückenbauwerk mit Verbindung zum Ueberlandpark gemäss Art. 16 rechtskräftig bewilligt und erstellt, kann pro Brückenbauwerk ein Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten beansprucht werden.

Berechnung Bonus

Die massgebliche Grundfläche des Teilgebiets multipliziert mit der Ausnützung gemäss Antrittsregelung (1.5) dividiert durch 10.

Beispiel

Berechnung max. Bonus Teilgebiet B3 (Grundfläche 5 184.1 m²):

$$5\,184.1 \times 1.5 / 10 = 778 \text{ [m}^2\text{]}$$

max. Mass pro Teilgebiet	Neben den bautechnischen Rahmenbedingungen (vgl. Kap. 4.12) gilt, dass ein Ausnützungsbonus je Teilgebiet maximal 900 m ² beträgt. Dadurch bleibt die Verdichtung im angestrebten Rahmen. Das Mass orientiert sich am Mass einer Arealüberbauung in der W3 gemäss BZO. Da für die einzelnen Teilgebiete kein Mindestmass an die Grundfläche festgelegt wurde und die einzelnen Teilgebiete in ihrer Grösse stark variieren, berechnet sich ein maximaler Bonus auf einer Maximalen Grundfläche von 6 000 m ² (Mindestfläche Arealüberbauung) pro Teilgebiet.
Beispiele max. Bonus	Berechnung max. Bonus Teilgebiet B2 (Grundfläche 6 645.5 m ²): $6\,000 \times 1.5 / 10 = 900 \text{ [m}^2\text{]}$
Voraussetzung	Als Voraussetzung für ein Brückenbauwerk wird in den Vorschriften festgeschrieben, dass die Brücke an einen allgemein zugänglichen Bereich, einen Gemeinschaftsraum, Quartiertreff, Kinderhort, eine Alterssiedlung oder Vergleichbares angebunden wird. Diese Nutzungen sind nicht gleichzusetzen mit öffentlichen Nutzungen. Die Brücke ist ein privates Bauwerk, bei welchem die entsprechende Grundeigentümerin auch die Zutrittsregelung festlegt und für den Unterhalt sorgt.
keine Wohnanteils- pflicht (Art. 11 Abs. 3)	Der realisierte Ausnützungsbonus ist von der Wohnanteils- pflicht (Art. 11 Abs. 3) befreit. Dadurch wird eine Flexibilisierung der Nutzungsmöglichkeiten auch hinsichtlich einer halböffentlichen Nutzung (z. B. Gemeinschaftsräume) möglich.



Abb. 28: Anbindung an den Ueberlandpark, Entwurf Jakob Steib Architekten (Visualisierung Raumgleiter GmbH)

4.9. Gestaltung Teilgebiet B18 (Art. 13 GPV)

Räumlicher Abschluss	Die Liegenschaften im Teilgebiet B18 bilden einen räumlichen und städtebaulichen Abschluss des Ueberlandparks. Aufgrund ihrer Situierung unmittelbar auf dem Tunnelbauwerk sind bauliche Eingriffe nur sehr beschränkt möglich. Zur Zeit kann davon ausgegangen werden, dass Neubauten nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich sind.
besonders gute Fassadengestaltung	Daher wird in den Gestaltungsplanvorschriften bei neubauähnlichen Umbauten und Sanierungen sowie beim Erstellen von Neubauten eine besonders gute Fassadengestaltung hinsichtlich ihrer Wirkung auf den Ueberlandpark vorgeschrieben.

4.10. Gewachsener Boden (Art. 14 GPV)

Teilgebiete B1 bis B14 (Art. 14 Abs. 1)	Das Terrain in den Teilgebieten B1 bis B14 weist nur eine schwache Höhenentwicklung auf und kann als flach bezeichnet werden. Mit der Erstellung des Einhausungsbauwerks werden beidseitig die begleitenden Wege (Otto-Nauer-Weg und Anna-Hauptli-Weg) umgesetzt, welche teilweise gegenüber dem heutigen Terrain angehoben werden. Die definitiven Koten liegen noch nicht vor. Die Umgebungsgestaltung und die Neubauten sollen sich am Terrain ausrichten, welches durch die neue Lage des Otto-Nauer-Wegs, Anna-Hauptli-Wegs und der Luegislandstrasse resp. Herbstweg, Schörlistrasse und Dreispitz gebildet wird. Das gewachsene Terrain soll zwischen den jeweils gegenüberliegenden Punkten interpoliert werden. Die Regelung hat auch zum Ziel, dass örtliche Senkungen nicht massgebend sind für die Ausbildung eines zukünftigen Gebäudes oder bei Um-, Erweiterungs- oder Anbauten bestehender Gebäude.
Teilgebiete B15 bis B18 (Art. 14 Abs. 2)	Da in den Teilgebieten B15 bis B18 teilweise sehr grosse Niveaudifferenzen (vgl. Fussnote Kap. 4.5) vorhanden sind, wird festgesetzt, dass das zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe vorhandene Terrain als gewachsener Boden gilt.

4.11. Baubegrenzungslinien (Art. 15 GPV)

Interessenslinien Auf- und Abgänge (Art. 15 Abs. 1)	Bei den Auf- und Abgängen zum Ueberlandpark sowie bei den Abgängen zur unterirdischen Tramhaltestelle Schörlistrasse werden «Interessenslinien Auf- und Abgänge» festgelegt. Diese haben den Zweck, den Otto-Nauer-Weg und den Anna-Hauptli-Weg im Bereich
---	--

dieser Bauwerke um das Mass der Einengung, welche durch die Auf- und Abgänge entsteht, «aufzuweiten». An diesen Stellen soll eine Einengung durch oberirdische Gebäude oder Gebäudeteile und somit räumliche Engstellen vermieden werden. Die Flächen in diesen Bereichen bleiben im Eigentum der heutigen Besitzer und Besitzerinnen und können als privater Aussenraum genutzt und unterirdisch bebaut werden.

Interessenslinien
Erschliessungsraum
(Art. 15 Abs. 2)

Die «Interessenslinien Erschliessungsraum» im Bereich der Teilgebiete B9 und B10 dienen der ober- und unterirdischen Freihaltung des erforderlichen Raumbedarfs für die Verkehrs- und Medienerschliessung. Zudem wird durch diese Festlegung die Überbaubarkeit der angrenzenden Teilgebiete verbessert.

4.12. Brückenbauwerke (Art. 16 GPV)



Abb. 29: Anbindung an den Ueberlandpark, Entwurf Jakob Steib Architekten (Visualisierung Raumleiter GmbH)

Ausgangslage

Für die Anrainerinnen und Anrainer besteht gemäss dem Bericht über die bautechnischen Rahmenbedingungen vom 23.08.2010 zum Einhausungsprojekt die Möglichkeit, direkte Zugänge von privaten Gebäuden zum Ueberlandpark zu erstellen. Dies unter der Berücksichtigung der frei zu haltenden Lichtraumprofile gemäss technischem Bericht zum Einhausungsprojekt (Dok. Nr. 1-322 vom 23.08.2010).

technische Rahmenbedingungen

Die technischen Rahmenbedingungen für solche direkten Anschlüsse sind gemäss Nutzungsvereinbarung zum Ausführungsprojekt der Einhausung vom 23.08.2010 (Dok.-Nr. 1-004) wie folgt auszubilden:

- maximale zusätzliche Auflast der Zugänge auf die Einhausungsaussenwand: 500 kN pro Brücke
- minimaler seitlicher Abstand zwischen zwei Zugängen: 25 m
- minimale lichte Höhe von 4.5 m
- keine vollständige monolithische Anbindung an das Einhausungsbauwerk: Die Brücke muss zumindest am Ende verschiebbar gelagert werden.
- das Auflagerdetail, sowie alle innerhalb der Nationalstrassenbaulinien liegenden Bauteile, müssen dem ASTRA zur Prüfung/Genehmigung vorgelegt werden.
- Die Brückenbauwerke bedürfen einer Bewilligung des Bundesamts für Strassen, welches die statischen und konstruktiven Anforderungen verbindlich festlegt.

4.13. Freiraum (Art. 19 GPV)

Begrünung
(Art. 19 Abs. 1)

Mit der Formulierung «begrünte Parzellenfläche» wird in der Praxis derjenige Grünraum bezeichnet, welcher der Freiraumnutzung dient.

Grossbäume
(Art. 19 Abs. 2)

Die intensive Durchgrünung mit grosskronigen Bäumen ist eines der prägendsten Freiraumelemente von Schwamendingen. Diese charakteristische Bepflanzung soll bis an die Einhausung weitergeführt und gesichert werden.

4.14. Erschliessung (Art. 22 GPV)

Adressbildung

Die Adressbildung der neuen Bebauung soll künftig überall von den Hauptwegeverbindungen aus dem Quartier erfolgen. Heute sind einzelne Bereiche (Teilgebiete B1, B2 und B9) teilweise noch über die Ueberlandstrasse erschlossen.

4.14.1. Erschliessung für Motorfahrzeuge

Allgemein
(Art. 22 Abs. 1)

Die Erschliessung der Teilgebiete B1 bis B18 für Motorfahrzeuge erfolgt über Ueberlandstrasse, Herbstweg, Schörlistrasse, Saatenstrasse, Dreispitz, Luegislandstrasse, Tulpenstrasse und Tulpen-

weg. Das Teilgebiet B9 ist zusätzlich über eine Mischverkehrsfläche entlang des Einhausungsbauwerks erschlossen.

4.14.2. Erschliessung Dreispitz

Erschliessung B6 - B8
(Art. 22 Abs. 3)

In den Teilgebieten B6 bis B8 muss im Falle eines Antritts nach Art. 10 GPV ein gemeinsames Erschliessungskonzept vorgelegt und bewilligt werden. Ausgelöst wird dies durch das erste Vorhaben eines Teilgebiets. Damit soll sichergestellt werden, dass eine ausreichende Erschliessung für alle Teilgebiete, unabhängig einer zeitgleichen Realisierung gewährleistet ist.

4.14.3. Erschliessung Herbstweg und Luegislandstrasse

Erschliessung B1 und B2 sowie B9
(Art. 22 Abs.4)

In den Teilgebieten B1 und B2 muss im Falle eines Antritts nach Art. 10 GPV die Erschliessung über den Herbstweg und im Teilgebiet B9 über die Luegislandstrasse erfolgen. Dadurch soll der Verkehrsraum entlang des Einhausungsbauwerks vom motorisierten Individualverkehr befreit werden.

4.15. Parkierung (Art. 23 GPV)

Allgemein
(Art. 23 Abs. 1)

Die Berechnung der erforderlichen Anzahl an privaten Fahrzeugabstellplätzen erfolgt im gesamten Gebiet nach den Vorgaben der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (AS 741.500).

Abweichung zur PPV
(Art. 23 Abs. 2)

In Abweichung dazu beträgt die Zahl der maximal zulässigen Anzahl an privaten Fahrzeugabstellplätzen 80 % anstelle von 100 % des Normalbedarfs (vgl. Kap. 1.5.1, Parkierung).

Autoarme Nutzungen
(Art. 23 Abs. 3)

Autoarme Nutzungen sollen unter den im Artikel 23. Abs. 3 formulierten Anforderungen möglich sein.

5. Umwelt

5.1. Lärm / Lufthygiene / Erschütterungen / NIS / Störfall

5.1.1. Lärmempfindlichkeit heute

Ausgangslage

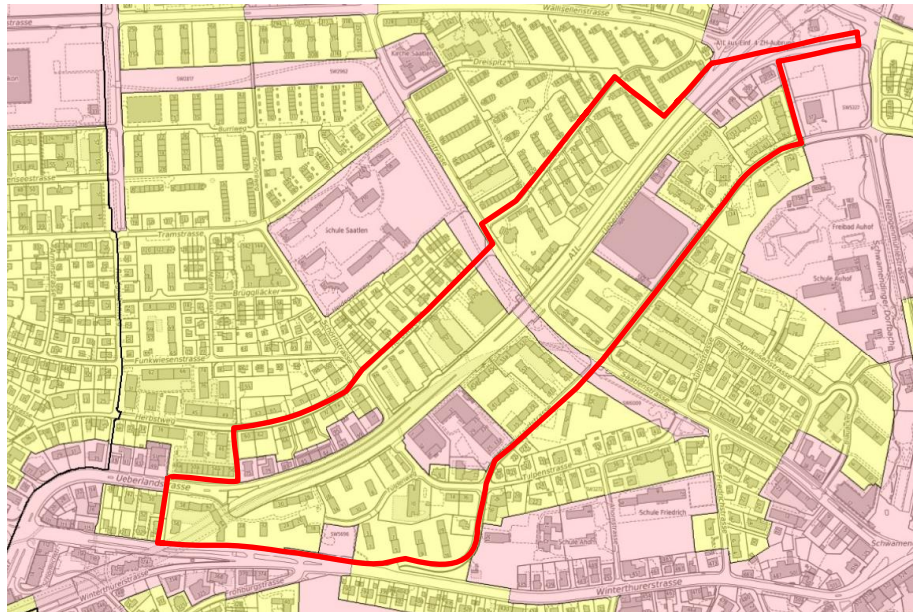


Abb. 30: Empfindlichkeitsstufen, ES II (gelb), ES III (rot), Quelle: Online Katasterauskunft Stadt Zürich (Stand Januar 2015)

Ausgangslage
ES-Zuordnung

Das Gestaltungsplangebiet ist weitgehend der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung zugeteilt. Für Gebiete mit minimalen Wohnanteilen von 0 % und 66 % sowie für die beiden Freihaltezonen (Kat. Nr. SW5696) und den Grünzug Saatenstrasse gilt die ES III.

Durch die Autobahn A1 wird das angrenzende Wohnquartier über dem Immissionsgrenzwert mit Lärm belastet.

5.1.2. Lärmempfindlichkeit Gestaltungsplan

Grundsatz

Durch die Einhausung werden die Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter lärmschutztechnisch saniert und gelten nicht mehr als lärmvorbelastet. Massgebend für die betroffenen Wohnzonen ist demnach grundsätzlich die Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Durch den Gestaltungsplan werden gegenüber der Grundordnung keine zusätzlichen Anlagen ermöglicht, die zu Immissionsgrenzwert-Überschreitungen führen können.

bestehende Gewerbenutzungen	Da, mit Ausnahme der Teilgebiete B5 und B9 (vgl. Kap. 4.3), über alle Wohnzonen im Gestaltungsplangebiet ein Wohnanteil von 90 % zugeteilt wird, gilt zukünftig für alle Grundstücke die Empfindlichkeitsstufe ES II.
Gewerbe	Die im Teilgebiet B11 vorhandene «Werkerei» soll, soweit das heutige Gebäude nicht einer Gesamtüberbauung im Sinne der Gestaltungsplanvorschriften weicht, der ES III zugeteilt bleiben.
Massnahmen	Die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes (IGW) gemäss LSV ist jeweils im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

5.1.3. Lufthygiene

Auswirkungen Einhausung	Gestützt auf die Untersuchungen im Umweltverträglichkeitsbericht 3. Stufe vom 23.08.2010 zum Einhausungsprojekt (Dok.-Nr. 1-420), kann durch die Erstellung der Einhausung Schwamendingen und die ergänzenden technischen Massnahmen die lufthygienische Situation im Gestaltungsplangebiet, mit Ausnahme eines kleinen Bereichs beim Portal Aubrugg, gegenüber dem Ausgangszustand deutlich verbessert werden. Mit den vorgesehenen projektintegrierten Massnahmen ist das Projekt aus Sicht der Luftreinhaltung mit der Umweltgesetzgebung vereinbar.
-------------------------	---

5.1.4. Erschütterungen

Tram	Die unter- und oberirdischen Tramlinien werden mit dem Gestaltungsplan nicht verändert. Die vom Trambetrieb ausgehenden Erschütterungen sind bei der Projektierung der einzelnen Bauten zu berücksichtigen.
Strassenverkehr	Die vom rollenden Strassenverkehr ausgehenden Erschütterungs- und Körperschallimmissionen sind erfahrungsgemäss von sekundärer Relevanz. Basierend auf der Beurteilung im Umweltverträglichkeitsbericht 3. Stufe, vom 23.08.2010 zum Einhausungsprojekt (Dok.-Nr. 1-420), ist das Projekt aus Sicht des Erschütterungsschutzes mit der Umweltgesetzgebung vereinbar.

5.1.5. Nichtionisierende Strahlung

NIS Mit dem Gestaltungsplan Ueberlandpark werden keine Anlagen gefördert, die in Bezug auf den Fachbereich nichtionisierende Strahlung relevant sind.

5.1.6. Störfall

Störfall Gemäss dem Kurzbericht nach Störfallverordnung vom 23.08.2010 zum Einhausungsprojekt (Dok.-Nr. 1-422) liegen alle Schadenindikatoren deutlich unterhalb des massgebenden Grenzwerts.

5.2. Wasser

Grundwasser Die im Plan dargestellten orangen Bereiche im Zentrum und im Nordosten des Gestaltungsplanperimeters sind als Gebiete mit geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2 m) oder geringer Durchlässigkeit und als Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet, beschrieben.



Abb. 31: Mittlerer Grundwasserspiegel, Quelle: GIS-Browser Baudirektion Zürich (Stand Januar 2015)

Gewässerschutzzonen Der nördliche Teil (rot) des Gestaltungsplangebiets liegt im Gewässerschutzbereich Au. Dies ist bei der Planung der Liegenschaftsentwässerung zu berücksichtigen, insbesondere bei der Regenwasserentsorgung.



Abb. 32: Gewässerschutzzonen, Quelle: GIS-Browser Baudirektion Zürich (Stand Januar 2015)

Öffentliche Gewässer Der Gestaltungsplanperimeter stösst im Nordosten auf einer Länge von zirka 10 m an den Schwamendinger Dorfbach. Zudem verläuft eine Leitung, welche das Bachwasser der öffentlichen Gewässer Spitalerbach inklusive seiner Seitengewässer Peterstobelbach und Bannholzbach führt, durch den Gestaltungsplanperimeter. Diese verläuft erst zwischen den Teilgebieten B1 und B2, anschliessend entlang des Herbstweges, quert das Teilgebiet B6 und führt dann nationalstrassenseitig entlang der Teilgebiete B7 und B8 durch den Gestaltungsplanperimeter.

Naturgefahren Die Gefahrenkarte Hochwasser beschreibt im nördlichen Bereich eine geringe Gefährdung, resp. eine Restgefährdung durch Hochwasser (gelb). Diesem Umstand wurde im Art. 21 Rechnung getragen. Zudem ist im Bereich der Winterthurerstrasse der Hinweis auf Vernässung vorhanden (schraffiert). Andere Gefahren sind nicht beschrieben.

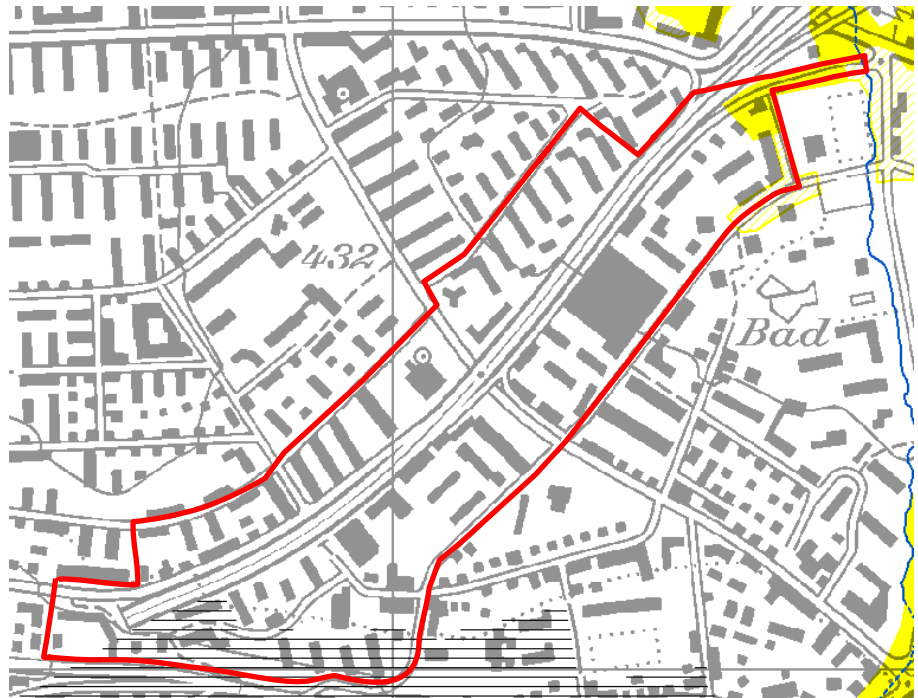


Abb. 33: Naturgefahren, Quelle: GIS-Browser Baudirektion Kanton Zürich (Stand Januar 2015).

5.3. Altlasten / Boden

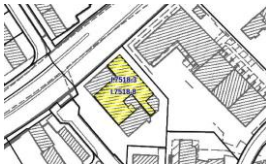
Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind vier Liegenschaften im Kataster der belasteten Standorte (Stand Januar 2015) bezeichnet.



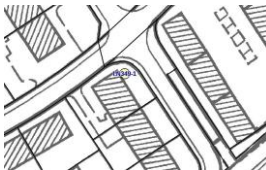
Auf dem Grundstück Kat. Nr. SW4459 ist dies der Betriebsstandort 0261/I.7519-012. Der Beschrieb lautet «Motorfahrzeuge warten und unterhalten». Die Fläche muss bei einer Zustandsänderung (z.B. Bauvorhaben, Nutzungsänderung, Entsiegelung) untersucht werden.



Auf dem Grundstück Kat. Nr. 2172 und dem angrenzenden Teil der Ueberlandstrasse ist der Betriebsstandort 0261/I.N031-000 eingetragen. Die Belastung lautet «Benzinbelastung Ueberlandstrasse 204». Die Fläche ist als überwachungsbedürftig eingestuft.



Auf dem Grundstück Kat. Nr. SW6046 sind die Einträge 0261/I.7518-003 und 0261/I.7518-008 vorhanden. Die Belastung stammt aus Tätigkeiten wie Entfetten, Reinigen, Waschen. Aufgrund der durchgeführten Abklärungen muss die Fläche nicht weiter untersucht werden.



Das Grundstück Kat. Nr. SW6024 ist mit dem Eintrag 0261/I.N349 (Tankanlagen, Grossgebindelager, Umfüllstationen, Rohrleitungen betreiben) belastet. Die Fläche muss nicht weiter untersucht werden.

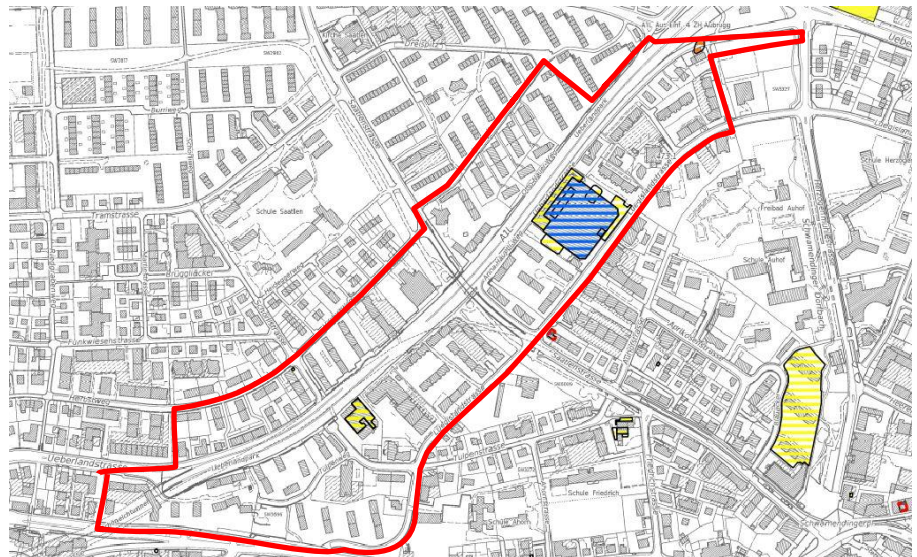


Abb. 34: Belastete Standorte, Quelle: GIS-Browser Baudirektion Zürich (Stand Januar 2015)

Bodenverschiebung	An den belasteten Standorten, gemäss Kapitel 5.3, ist das kantonale Altlastenverfahren durchzuführen. Für die übrigen Gebiete ist das kommunale Bodenverschiebungsverfahren im Rahmen der Baubewilligung durchzuführen. Damit wird der fachgerechte Umgang mit belastetem Boden gesichert.
Belastungshinweise	Im Gestaltungsplanperimeter sind die Bereiche entlang der: – Nationalstrasse – Saatlenstrasse – Herbstweg – Ueberlandstrasse – Winterthurerstrasse – Wallisellenstrasse mit dem Belastungshinweis aufgrund eines Verkehrsträgers beschrieben. Des Weiteren sind die Grundstücke im Perimeter als «Altbaugebiete» und «ausgewählte Nutzungszonen» bezeichnet.
Landwirtschaft	Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzungseignung oder Fruchtfolgeflächen sind im Gestaltungsplanperimeter nicht vorhanden.

5.4. Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind die erforderlichen Flächen bereit zu stellen. Die Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

6. Gestaltungsplanverfahren / Mitwirkung

6.1. Verfahrensablauf

Gestaltungsplan- verfahren	Voraussichtlicher Ablauf	Termine
	Ämtervernehmlassung	5. Juni bis 9. August 2013
	Öffentliche Auflage	5. Juni bis 9. August 2013
	Kantonale Vorprüfung	vom 9. Oktober 2013
	Beschluss Gemeinderat	
	Genehmigung durch Baudirektion	
	Inkraftsetzung	

6.2. Vorprüfung durch den Kanton

Vorprüfung ARE	Das Hochbaudepartement der Stadt Zürich hat mit dem Schreiben vom 29. Mai 2013 der Baudirektion Kanton Zürich den Entwurf für den öffentlichen Gestaltungsplan „Ueberlandpark“ zur Vorprüfung zugestellt. In ihrer Beurteilung vom 9. Oktober 2013 stimmt die Baudirektion dem Gestaltungsplan insgesamt mit 1 Antrag, 2 Empfehlungen und einzelnen Hinweisen (s.u.) zu.
Antrag	Dem Antrag zur redaktionellen Anpassung von Art. 3 Abs. 1 wurde gefolgt.
Empfehlungen	Die Empfehlung einer Erhöhung der Mindestanzahl der Veloabstellplätze pro Einheit wird zur Kenntnis genommen. Von einer Anpassung wird abgesehen und an der in der gültigen kommunalen PPV geforderten Anzahl festgehalten. Von einer Ergänzung von Art. 23 durch einen Zusatz "... Ladevorrichtungen von Elektrovelos erwünscht ..." wird abgesehen.
Hinweise	Der redaktionelle Fehler im Bericht nach Art. 47 RPV wurde korrigiert. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie bewirken keinen Anpassungsbedarf des Gestaltungsplans.

6.3. Öffentliche Auflage

Auflage	Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom. 5. Juni 2013 bis 9. August 2013 im Amt für Städtebau, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 2. Stock der Stadt Zürich aufgelegt. Die Publikation erfolgte am 5. Juni 2013 im städtischen Amtsblatt und am 7. Juni 2013 im Amtsblatt des Kantons Zürich.
Einwendungen, Stellungnahmen	Die eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen sind im "Bericht zu den Einwendungen zum Öffentlichen Gestaltungsplan Ueberlandpark" vom 18. August 2015 zusammengefasst.

6.4. Anpassungen am Plan 1:2000

Anpassungen	Anpassungen, welche infolge einer Projektänderung aus dem Projekt der Einhausung ausgelöst und zwingend im Plan 1:2000 nachvollzogen werden müssen, kann der Stadtrat der Stadt Zürich mit entsprechender Kompetenzdelegation durch den Gemeinderat in Eigenkompetenz beschliessen. Dies erfolgt im ordentlichen Verfahren und ist entsprechend öffentlich bekannt zu machen. Unter solche Massnahmen fallen insbesondere Anpassungen am Einhausungsprojekt wie eine Neupositionierung eines Aufgangs infolge Projektveränderungen im Realisierungsprozess.
-------------	---

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 10. April 2019

310.

Amt für Städtebau, Öffentlicher Gestaltungsplan «Ueberlandpark», Zürich-Schwamendingen, Inkraftsetzung

IDG-Status: öffentlich

Mit Beschluss Nr. 2117 vom 24. August 2016 (GR Nr. 2015/298) setzte der Gemeinderat den Öffentlichen Gestaltungsplan «Ueberlandpark» fest. Die Baudirektion genehmigte den Gestaltungsplan mit Verfügung vom 9. Oktober 2017 teilweise.

Folgende Gestaltungsplanvorschriften (GPV) wurden mangels gesetzlicher Grundlage von der Baudirektion mit genannter Verfügung nicht genehmigt oder geändert (nicht genehmigter Teil durchgestrichen, Änderungen im Fettdruck):

Art. 11 Abs. 2 GPV betreffend subventionierter Wohnungsbau, ganzer Absatz nicht genehmigt:

~~«In einem Teilgebiet, in dem sich der Eigentümer mittels grundbuchamtlicher Absicherung verpflichtet, subventionierte Wohnungen zu erstellen, kann ein Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten, maximal jedoch 900 m², beansprucht werden, sofern für mindestens die Hälfte des konsumierten Ausnützungsbonus subventionierte Wohnungen entstehen.»~~

Art. 20 Abs. 3, erster Satz betreffend die Begrünung von Fassaden nicht genehmigt:

~~«Fassaden sind zu begrünen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Der Versiegelungsgrad des Gestaltungsplangebiets ist gering zu halten. Es sind versickerungsaktive Bodenbeläge zu bevorzugen.»~~

Art. 23 Abs. 9 betreffend Abstellplätze für leichte Zweiräder, nicht genehmigt, soweit diese gedeckt anzubieten sind:

~~«Von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ist ein angemessener Anteil gedeckt und in Eingangsnähe anzubieten.»~~

Art. 24 Abs. 1 und 2 betreffend Fuss- und Velowegverbindungen, nicht genehmigt, soweit Nutzungsrechte geregelt werden:

Abs. 1: **«Für die Fuss- und Velowegverbindungen zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten müssen als öffentliche Verbindungen zur Verfügung gestellt werden. Es ist eine Breite von mindestens 3 m für die Verbindungen freizuhalten. Es gilt ein oberirdischer Wegabstand von mindestens 3,5 m.»**

Abs. 2: «In dem im Plan bezeichneten Bereich ist ~~eine öffentliche~~ **für die** Fusswegverbindung im Sinn von Abs. 1 **Raum freizuhalten** ~~zur Verfügung zu stellen.~~»

Am 1. November 2017 beschloss der Gemeinderat, auf einen Rekurs gegen die Verfügung der Baudirektion vom 9. Oktober 2017 betreffend die teilweise Genehmigung des Öffentlichen Gestaltungsplans «Ueberlandpark» zu verzichten.

Der von einem Privaten angestrebte Rekurs gegen den teilweise genehmigten Öffentlichen Gestaltungsplan «Ueberlandpark» wie auch die anschliessende, vom selben Privaten eingereichte Beschwerde vor Verwaltungsgericht wurden abgewiesen. Gemäss Schreiben des Bundesgerichts vom 11. Februar 2019 wurden in erwähnter Sache keine Rechtsmittelverfahren vor Bundesgericht eröffnet.

Anlässlich der Festsetzung des Gestaltungsplans ermächtigte der Gemeinderat den Stadtrat, Änderungen an der Festsetzung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, falls sie sich u. a. als Folge des Genehmigungsverfahrens als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

Der Öffentliche Gestaltungsplan «Ueberlandpark» kann im Sinne der Erwägungen in Kraft gesetzt werden.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Der mit Beschluss vom 24. August 2016 vom Gemeinderat festgesetzte und von der Baudirektion am 9. Oktober 2017 teilweise genehmigte Öffentliche Gestaltungsplan «Ueberlandpark» wird am 5. Juni 2019 vorbehältlich Ziffern 2 und 3 in Kraft gesetzt.
2. Die folgenden mit Verfügung der Baudirektion vom 9. Oktober 2017 nicht genehmigten Vorschriften des Öffentlichen Gestaltungsplans «Ueberlandpark» sind von der Inkraftsetzung ausgenommen:
 - der ganze Absatz 2 von Art. 11 GPV betreffend subventionierter Wohnungsbau,
 - der erste Satz von Art. 20 Abs. 3 GPV betreffend Fassadenbegrünung.
3. Art. 23 Abs. 9 GPV und Art. 24 Absätze 1 und 2 GPV sind – gestützt auf die Verfügung der Baudirektion vom 9. Oktober in der nachstehenden Formulierung – in Kraft zu setzen:
 - Art. 23 Abs. 9 GPV: *«Von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ist ein angemessener Anteil in Eingangsnähe anzubieten.»*
 - Art. 24 Abs. 1 GPV: *«Für die Fuss- und Velowegverbindungen zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist eine Breite von mindestens 3 m für die Verbindungen freizuhalten. Es gilt ein oberirdischer Wegabstand von mindestens 3,5 m.»*
 - Art. 24 Abs. 2 GPV: *«In dem im Plan bezeichneten Bereich ist für die Fusswegverbindung im Sinn von Abs. 1 Raum freizuhalten.»*
4. Das Hochbaudepartement wird eingeladen, die Inkraftsetzung des Öffentlichen Gestaltungsplans «Ueberlandpark» gemäss Ziffern 1–3 mit Rechtsmittelbelehrung im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.
5. Mitteilung an die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), das Tiefbauamt, Geomatik und Vermessung, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und je durch Versand des Departementssekretariats Hochbaudepartement (3 unterzeichnete STRB, jeweils mit Beleg der Publikation) an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, das Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti