

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

Sitzung vom 25. Mai 1994

1464. Privater Gestaltungsplan Wohnüberbauung «Im Bockler», Zürich

Am 11. November 1992 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan «Im Bockler» zu. Gegen diesen Beschluss wurden Rekurse erhoben, welche die Baurekurskommission I mit Entscheid vom 17. September 1993 teilweise guthiess. Aufgrund dieses Entscheides wurde Art. 11 der Gestaltungsplanvorschriften betreffend Parkierung mit Stadtratsbeschluss vom 8. Dezember 1993 geändert. Gegen den Beschluss des Gemeinderates vom 11. November 1992 wurde gemäss Zeugnis des Bezirksrates Zürich vom 16. November 1993 keine Stimmrechtsbeschwerde eingelegt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. Januar 1994 sind gegen den Stadtratsbeschluss vom 8. Dezember 1993 keine Rechtsmittel eingereicht worden.

Mit dem Gestaltungsplan wird anstelle der Wohnzonen B, C und D gemäss Zonenplan 1963 eine Überbauung im Sinne der noch nicht rechtskräftigen, an der Gemeindeabstimmung vom 17. Mai 1992 angenommenen Bau- und Zonenordnung ermöglicht. Das Gestaltungsplangebiet umfasst das städtische Areal im Raum Winterthurer-, Bockler- und Ahornstrasse in Zürich-Schwamendingen.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan «Im Bockler», dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 11. November 1992 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, 8022 Zürich (unter Beilage von 15 mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 25. Mai 1994



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller

Hochbauamt der Stadt Zürich

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

WOHNÜBERBAUUNG "IM BOCKLER"

ZÜRICH-SCHWAMENDINGEN

VORSCHRIFTEN UND PLAN ZUM GESTALTUNGSPLAN

Mit Abänderungen gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 3760 vom 8. Dezember 1993

Grundeigentümer Stadt Zürich

Zürich, 1. Juli 1992.....

Der Stadtbaumeister

Hans J. Krieger

Zustimmung des Gemeinderates am:

11. November 1992

GRB Nr. 92 / 266

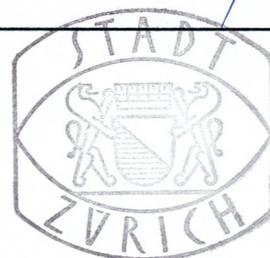
Im Namen des Gemeinderates:

Der Präsident:

G. J. J. J. J.

Der Sekretär:

H. Stricker



Vom Regierungsrat genehmigt am:

25. Mai 1994.....

RRB Nr. 1464.....

Vor dem Regierungsrat:

Der Staatsschreiber

[Signature]



Stadt Zürich

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN (gemäss §§ 83 ff Planungs- und Baugesetz)
WOHNÜBERBAUUNG "IM BOCKLER"
ZÜRICH- SCHWAMENDINGEN"

Vorschriften

Gemeinderatsbeschluss vom 11. November 1992
mit Abänderungen gemäss StRB-Nr. 3760 vom 8. Dezember 1993

Art. 1 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Gestaltungsplanvorschriften und dem Übersichtsplan 1 : 500 (dat.: 18. März 1992) zusammen.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Perimeter umfasst die Grundstücke Kat.- Nrn. 1343, 3934, 3935, 3936 und den grössten Teil von Kat.- Nr. 5856, zwischen Ahorn- und Winterthurerstrasse mit insgesamt ca. 9000 m².

Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Im Perimeter gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.
- 2 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie die Baulinien an der Winterthurerstrasse (RRB vom 1.7.48) und der Ahornstrasse (RRB vom 31.5.56) aufgehoben.

Art. 4 Baubereiche, Bauten und Anlagen

Gebiete A:	Wohngebäude
Gebiete B:	Erschliessungsbauten zu den Wohngebäuden
Gebiete C:	Mehrzweckgebäude und Parkierung
Gebiete D:	Bestehende quartiertypische Gebäude

Art. 5 Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Gegenüber den Nachbargrundstücken sind die kantonalrechtlichen Abstände einzuhalten.

- 2 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dürfen Gebäude den kantonalrechtlichen Abstand unterschreiten, sofern dadurch die Belichtung und Belüftung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen nicht beeinträchtigt wird. Es ist darauf zu achten, dass durch die gegenseitige Beschattung die passive Nutzung der Sonnenenergie nicht übermässig geschmälert wird.

Art. 6 Gebäude-Dimensionen

- 1 Die Dimension der Bauten wird bestimmt durch die im Plan 1 : 500 markierte Mantellinie und die Mantelhöhe ab gewachsenem Terrain gemäss Art. 7 dieses Gestaltungsplanes.
- 2 Es dürfen keine Bauten über den Gebäudemantel hinausragen ausser
- a) einzelne oberirdische Vorsprünge um höchstens 1.50 m.
 - b) Erker, Balkone und Dachaufbauten um höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge.
 - c) Kamine und kleinere, technisch bedingte Aufbauten.
 - d) Dachgeschosse in den Gebieten D.
- 3 Gebäude, welche nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m nicht übersteigt, dürfen auch ausserhalb der Mantellinien erstellt werden. Die Grundfläche im Perimeter darf insgesamt 700 m² nicht übersteigen.

Art. 7 Geschoszahl / Mantelhöhe

- 1 Innerhalb der festgelegten Mantelhöhen dürfen maximal folgende Anzahl Vollgeschosse erstellt werden:

Gebiete A	3 Vollgeschosse	Mantelhöhe	11.40 m
Gebiete B	2 Vollgeschosse	Mantelhöhe	8.10 m
Gebiet C1	1 Vollgeschoss	Mantelhöhe	7.00 m
Gebiet C2	2 Vollgeschosse	Mantelhöhe	8.10 m
Gebiete D	bestehende Vollgeschoszahl	Mantelhöhe	11.40 m

- 2 In allen bezeichneten Gebieten darf zusätzlich ein anrechenbares Untergeschoss erstellt werden.
- 3 In den Gebieten D ist ein anrechenbares Dachgeschoss, in den übrigen Gebieten sind keine Dachgeschosse zulässig.
- 4 In den Gebieten C1 und C2 sind unter Berücksichtigung von Art. 12, Abs. 2 Abgrabungen zur natürlichen Belichtung, Belüftung und Erschliessung der Unterniveauräume erlaubt.

Art. 8 *Ausnützung und Nutzweise*

- 1 Die Bruttogeschossfläche in den Vollgeschossen (inkl. Aussenmauern) und die anrechenbare Fläche im Untergeschoss und im Dachgeschoss gemäss Art. 7, Abs. 2 und 3 (inkl. Erschliessungsflächen und inneren Trennwänden) darf maximal 9500 m² betragen. Wo anrechenbare und nicht anrechenbare Räume zusammenstossen, wird bis zur Wandmitte gemessen.
- 2 In den Gebieten D darf bei Umbauten die bestehende oberirdische Baumasse um maximal 10% vergrössert werden. Neubauten dürfen nur im Umfang der bestehenden oberirdischen Baumasse erstellt werden.
- 3 Der Wohnanteil innerhalb des Perimeters beträgt 80 % der Bruttogeschossfläche. Bei etappenweiser Realisierung der Bauten darf er nur unterschritten werden, wenn die Ausführung der folgenden Etappe finanziell sichergestellt ist und mit dieser ein Wohnanteil von 80% erreicht wird.

Art. 9 *Empfindlichkeitsstufe*

Im Gestaltungsplangebiet gelten die Empfindlichkeitsstufen II und III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 und dem Übersichtsplan Mst. 1 : 500.

Art. 10 *Verkehrerschliessung*

- 1 Die Erschliessung erfolgt gemäss Plan über die eingezeichneten Bereiche. Die Zufahrtswege und Abstellflächen sind, wo immer möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- 2 Befahrbare Rampen sind so zu gestalten, dass keine Rampenheizungen nötig sind.

Art. 11 *Parkierung* *

- 1 Für Bauvorhaben im Perimeter errechnet sich die Parkplatzzahl unter Berücksichtigung der öffentlichen Verkehrerschliessung sowie lufthygienischer Aspekte wie folgt:
Wohnnutzung: 1 Parkplatz / 150 m² Bruttogeschossfläche
Büronutzung: 1 Parkplatz / 200 m² Bruttogeschossfläche
- 2 Von der nach Ziffer 1 errechneten Anzahl sind 10 % als Besucherparkplätze auszuweisen.
- 3 Bei der Anordnung der Parkplätze sind auch ökologische Kriterien zu beachten. Die Parkplätze können unterirdisch, oberirdisch überdeckt sowie oberirdisch offen angelegt werden.
- 4 Es sind geeignete Abstellmöglichkeiten für Velos und Kinderwagen bereitzustellen.

* geändert mit StRB-Nr. 3760 vom 8. Dezember 1993

Art. 12 Gestaltung / Bepflanzung

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Den ökologischen Aspekten ist besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Die im Plan bezeichneten Bäume sind zu erhalten. Im Wurzelschutzperimeter darf mit Ausnahme geringfügiger Teile kein Aushub erfolgen. Diese Bereiche sind während der Bauzeit zu schützen.

Winterlinde	5.50 m, jedoch im Bereich Mantellinie 4.00 m Abstand vom Baumstamm
Nussbaum	5.00 m
Rotbuche	6.50 m, jedoch im Bereich Mantellinie 3.25 m Abstand vom Baumstamm
- 3 Zwei Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Grundfläche innerhalb des Perimeters sind als dauernde Spiel, Grün- oder Ruhefläche herzurichten. Im weiteren ist darauf zu achten, dass in grösstmöglichem Umfang ökologisch wertvolle Räume geschaffen werden bzw. erhalten bleiben.
- 4 Bei Ersatz und Neupflanzung sind die Standorte so zu wählen, dass die Beschattung der Südfassaden in den Übergangszeiten und im Winter die passive Sonnenenergienutzung nicht übermässig beeinträchtigt.

Art. 13 Inkrafttreten

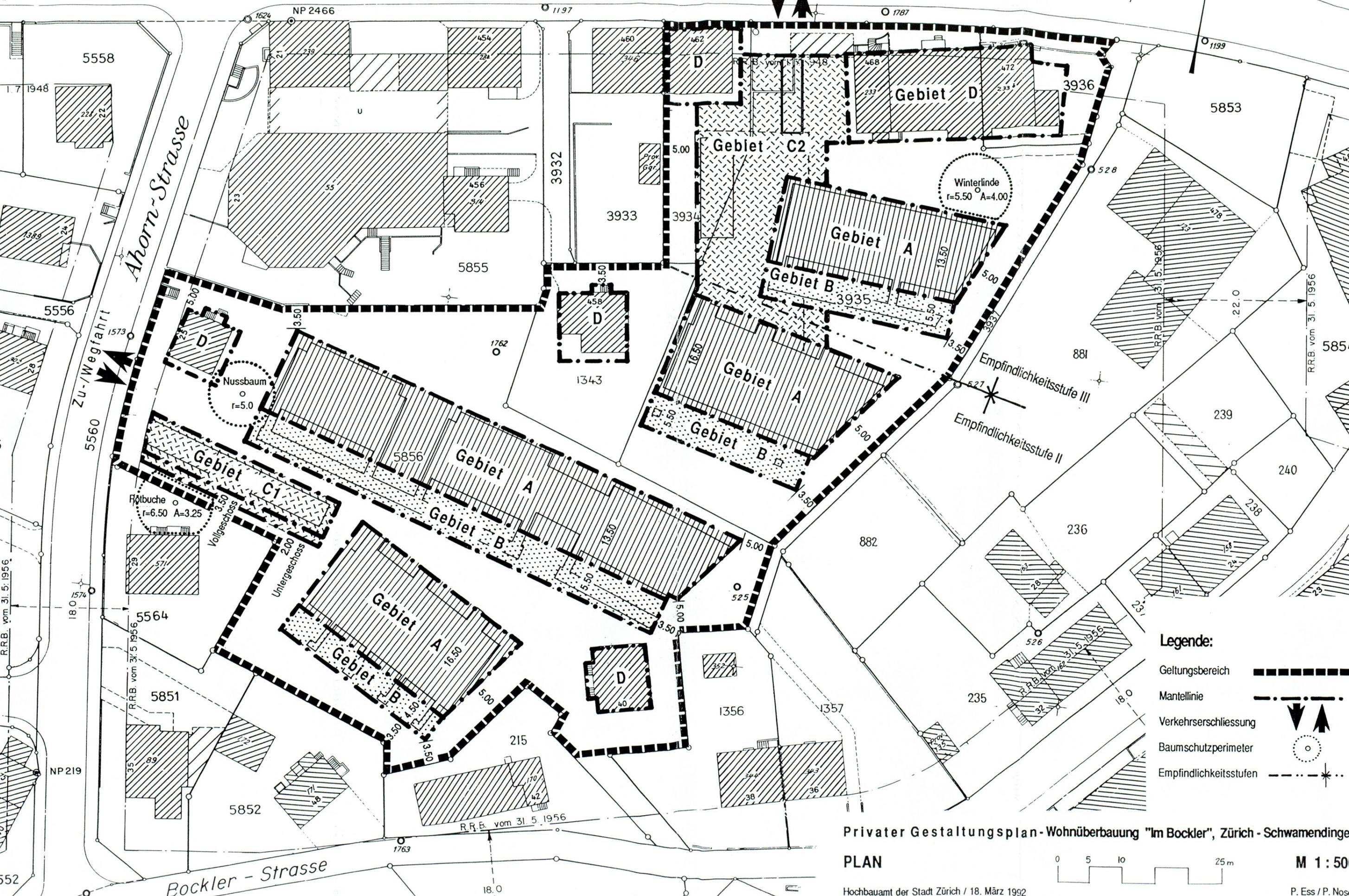
Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrechtlichen Genehmigung in Kraft.

Art. 14 Änderung durch den Stadtrat

Der Stadtrat ist ermächtigt, Änderungen des Gestaltungsplanes in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

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

Zu-/Wegfahrt



- Legende:**
- Geltungsbereich
 - Mantellinie
 - Verkehrerschliessung
 - Baumschutzperimeter
 - Empfindlichkeitsstufen

Privater Gestaltungsplan - Wohnüberbauung "Im Bockler", Zürich - Schwamendingen

PLAN

Hochbauamt der Stadt Zürich / 18. März 1992



M 1 : 500

P. Ess / P. Noser