

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 22. März 1995

819. Privater Gestaltungsplan Messezentrum «Züspa», Zürich

Am 19. Januar 1994 stimmte der Gemeinderat Zürich dem von der Stadt Zürich als Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 4590 in Zürich-Oerlikon für dieses Areal aufgestellten privaten Gestaltungsplan Messezentrum «Züspa» zu. Das Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Zürich vom 20. Dezember 1994 sind dort keine Rechtsmittel eingelegt worden. Der bei der Baurekurskommission I eingereichte Rekurs wurde mit Entscheid vom 25. November 1994 rechtskräftig abgewiesen.

Der Gestaltungsplan ermöglicht die Umnutzung und Überbauung des Sportplatzareals für die Durchführung von Ausstellungen, Kongressen sowie Sport- und Freizeitaktivitäten. Er steht im Einklang mit dem kantonalen Richtplan vom 31. Januar 1995. Entlang der Wallisellerstrasse können die massgeblichen Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zwar für lärmempfindliche Räume in Betrieben, nicht aber für allfällige Wohnräume eingehalten werden. Der Gestaltungsplan ist daher vom dazu ermächtigten Stadtrat mit einer Bestimmung zu ergänzen, welche die Einhaltung der Planungswerte auch für allfällige Wohnräume sichert.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Messezentrum «Züspa», dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 19. Januar 1994 zugestimmt hat, wird unter der Bedingung gemäss Ziffer II genehmigt.

II. Art. 8 der Vorschriften zum Gestaltungsplan ist wie folgt zu ergänzen: Die zur Lüftung notwendigen Fenster südorientierter Wohnräume dürfen keine Sichtverbindung zur Wallisellerstrasse aufweisen.

III. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, 8022 Zürich (unter Beilage von 16 mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller

Hochbauamt der Stadt Zürich

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

MESSEZENTRUM "ZÜSPA"

ZÜRICH-OERLIKON

VORSCHRIFTEN UND PLAN ZUM GESTALTUNGSPLAN

Grundeigentümerin Stadt Zürich

Zürich, 17. MRZ 1994

Der Stadtbaumeister:

Hans J. Rüpp

Zustimmung des Gemeinderates am:

19. Januar 1994

GRB Nr. 93/583

Im Namen des Gemeinderates:

Der Präsident:

G. Diani

Der Sekretärin:

R. F. ...



Vom Regierungsrat genehmigt am:

22. März 1995

RRB Nr. 819

Vor dem Regierungsrat:

Der Staatsschreiber:

[Signature]



Stadt Zürich

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN (gemäss §§ 83 und 85 ff Planungs- und Baugesetz)

MESSEZENTRUM "ZÜSPA"

ZÜRICH - OERLIKON

VORSCHRIFTEN

Art. 1 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan 1 : 1000 (dat. 15. November 1993) zusammen.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Perimeter umfasst das Grundstück Kat.- Nr. 4590 zwischen Wallisellenstrasse, Kirchenackerweg und Siewerdstrasse mit insgesamt ca. 20'264 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) aufgehoben. Die Wirkung der Baulinien an der Siewerdstrasse (RRB vom 25.9.1941) und der Wallisellenstrasse (RRB vom 23. 8. 1929) sind mit Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe während der Geltung des Gestaltungsplans suspendiert.
- 3 Auf der Länge des Anstosses des Waldes an die Siewerdstrasse beträgt der Waldabstand 12 m, im übrigen Bereich 15m.

Art. 4 Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Gegenüber den Nachbargrundstücken sind mindestens 3.50 m Grenzabstand einzuhalten.
- 2 Im Innern des Perimeters dürfen unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse die kantonalrechtlichen Gebäudeabstände unterschritten werden.

Art. 5 *Äussere Abmessungen*

- 1 Der Gebäudemantel wird durch die im Plan eingetragenen Mantellinien und Höhenkoten bestimmt. Unterirdische Gebäudeteile ausserhalb des Gebäudemantels sind zugelassen, sofern sie insgesamt einen Fünftel der zugehörigen Mantellinie nicht überschreiten.
- 2 Es dürfen keine Bauten über den Gebäudemantel hinausragen ausser
 - a) einzelne oberirdische Vorsprünge, Beschattungsvorrichtungen und Fluchtbalkone um höchstens 1.50 m;
 - b) Verbindungspassarelle zum Hallenstadion;
 - c) Dachaufbauten, sofern sie insgesamt nicht breiter als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind;
 - d) Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie kleinere technisch oder konstruktiv bedingte Aufbauten;
 - e) grössere technische Aufbauten sowie Dachaufbauten bis maximal 7m Höhe, welche unter einem der jeweiligen Gebäudehöhe angelegten Profilwinkel von 45° zurückzusetzen sind.
- 3 Gebäude, welche nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt (Besondere Gebäude), dürfen auch ausserhalb der Mantellinien erstellt werden. Die Grundfläche darf insgesamt 2% der Arealfläche nicht übersteigen.

Art. 6 *Geschosse / Ausnützung*

- 1 Die Geschosszahl ist innerhalb des Gebäudemantels und den Schranken des PBG frei.
- 2 Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) ist auf 45'000 m² beschränkt.
- 3 Die Flächen für Anlieferung, Fahrzeugschliessung und Parkierung sowie Räume zur technischen Ausstattung werden nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet.
- 4 Die Bruttogeschossfläche errechnet sich einschliesslich der Aussenwände. Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

Art. 7 *Nutzweise*

- 1 Das Areal dient in erster Linie zur Durchführung von Ausstellungen, Kongressen, sowie Sport- und Freizeitaktivitäten. Folgende Nutzweisen sind zulässig:
 - a) mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen
 - b) Im Zusammenhang mit dem Messebetrieb stehende Wohnnutzungen.
- 2 Die zugelassenen Nutzungen dürfen kein grösseres Verkehrsaufkommen als der Messebetrieb erzeugen.

Art. 8 *Empfindlichkeitsstufe*

Im Perimeter gelten die Empfindlichkeitsstufen III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

Art. 9 *Verkehrerschliessung*

- 1 Die Arealerschliessung für Anlieferung und Parking hat über die Siewerdstrasse in die Thurgauerstrasse zu erfolgen. Die Verkehrsführung auf dem Areal ist so zu organisieren, dass später bei Bedarf die Arealerschliessung jederzeit auch über die Siewerdstrasse, durch eine Bahnunterführung in die Hagenholzstrasse möglich bleibt.
- 2 Die Zu- und Wegfahrten zum Gebäude erfolgen über die im Plan eingezeichneten Bereiche.
- 3 Entlang dem Kirchenackerweg ist eine geeignete Fussgänger- und Veloerschliessung vorzusehen.
- 4 Zur Abdeckung der durch den Messebetrieb ausgelösten Lastspitzen im öffentlichen Verkehr zwischen Bahnhof Oerlikon und Messegelände ist die erforderliche Transportkapazität zu sichern, soweit das Bedürfnis nicht durch ein zusätzliches Angebot des öffentlichen Linienverkehrs gewährleistet ist.

Art. 10 *Parkierung*

- 1 Die Anzahl Ausstellerparkplätze ist auf 600 beschränkt. Davon dürfen im Perimeter, inklusive Behindertenparkplätze maximal 400 erstellt werden.
- 2 Die Anzahl der Besucherparkplätze für den Messebetrieb ist auf maximal 2500 beschränkt. Sie sind nördlich der Bahnlinie Oerlikon - Wallisellen anzuordnen. Davon dürfen maximal 1500 permanente Besucherparkplätze in einer oder mehreren zentralen Anlagen erstellt werden. Zur Abdeckung des Spitzenbedarfs dürfen maximal 1000 temporäre Besucherparkplätze bewirtschaftet werden, welche parallel mit der Verbesserung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr angemessen zu reduzieren sind.
- 3 Es sind geeignete Abstellmöglichkeiten für Velos, Mofas und Motorräder im Fussgängereinzugsbereich bereitzustellen. Davon sind mindestens 300 im Perimeter auszuweisen.

Art. 11 *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. Das Hallenstadion als bedeutendes Schutzobjekt erfordert eine besonders gute architektonische Berücksichtigung.

- 2 Die Pappelallee entlang der Wallisellenstrasse ist im heutigen Bestand zu erhalten. Die Anforderungen bezüglich Ausgestaltung und Materialisierung der Oberfläche im Wurzelbereich werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 3 Im Bereich des Kirchenackerweges ist als Ersatz für die bestehenden Bäume wieder eine Baumreihe zu pflanzen.
- 4 Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen.

Art 12 *Energie*

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

Art 13 *Entsorgung*

Im Areal sind die für eine getrennte Bewirtschaftung der anfallenden Wertstoffe erforderlichen Flächen und Einrichtungen bereitzustellen. Grösse und Ausstattung der Einrichtungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art 14 *Inkrafttreten*

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

Art.15 *Änderung durch den Stadtrat*

Der Stadtrat ist ermächtigt, Änderungen des Gestaltungsplanes in eigener Zuständigkeit zuzustimmen, 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.

