

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

Sitzung vom 26. November 1997

**2526. Privater Gestaltungsplan Binzmühle-Areal Süd, Stadt Zürich**

Am 24. September 1997 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan Binzmühle-Areal Süd zu. Ein Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. November 1997 und des Bezirksrates Zürich vom 18. November 1997 sind keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Die projektierte Überbauung ist Teil des rund 73 ha umfassenden «Zentrum Zürich Nord» (ZZN), des ehemaligen, vorwiegend für die industrielle Produktion genutzten Gebietes in Zürich-Oerlikon. Mit dem Gestaltungsplan wird ein Einkaufs- und Wohnbauprojekt der Coop-Zürich ermöglicht.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Gemäss Art. 16 Abs. 3 bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze nur insoweit nach einer revidierten künftigen Parkplatzverordnung, als die danach ermittelte Anzahl der insgesamt zulässigen Abstellplätze geringer ist als die nach Abs. 2 berechnete Zahl. Diese Regelung ist unzumässig und unangemessen. Im Hinblick auf die Ablösung des Gestaltungsplans durch die Sonderbauvorschriften ZZN kann diese Vorschrift jedoch solange belassen werden.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

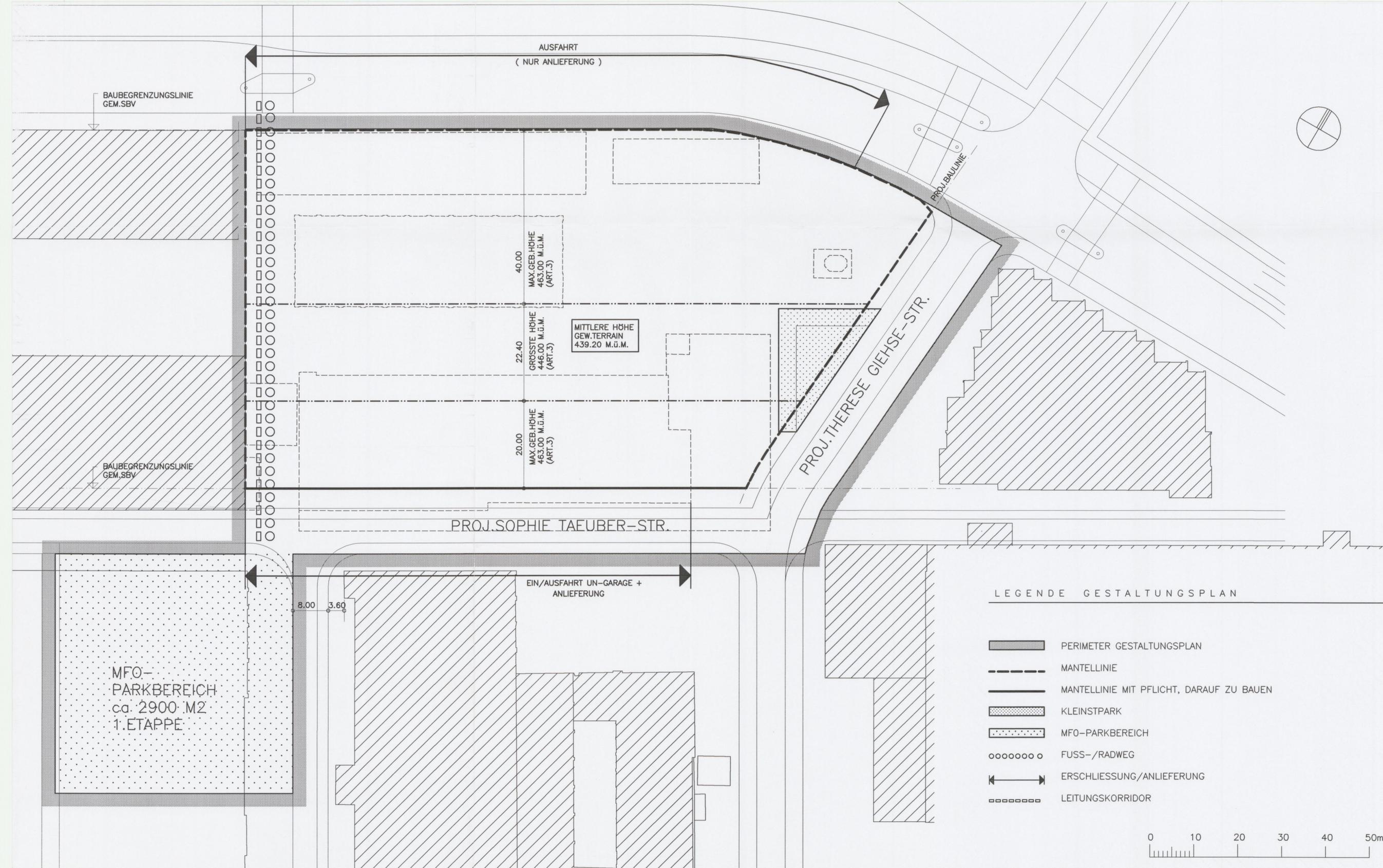
**I. Der private Gestaltungsplan Binzmühle-Areal Süd, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 24. September 1997 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.**

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



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi



Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

STADT ZÜRICH  
 PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "BINZMÜHLE-AREAL SÜD"  
 PLAN M: 1:500  
 DATUM: 19. SEPTEMBER 1997

Die Grundeigentümerin:  
 ABB IMMOBILIEN AG, BADEN *Winnig*

Stadtratsbeschluss Nr. 1546  
 Zustimmung des Gemeinderates am:  
 GRB Nr. 3325

24. Sep. 1997

Im Namen des Gemeinderates  
 Der Präsident / Die Präsidentin: *B. Müller*  
 Der Sekretär / Die Sekretärin:

Vom Regierungsrat genehmigt am:  
 RRB Nr. 2526

26. Nov. 1997

vor dem Regierungsrat:  
 Der Staatsschreiber:



In Kraft gesetzt mit StRB.....am:

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN BINZMÜHLE-AREAL SÜD

## ZÜRICH-OERLIKON

Stadtratsbeschluss Nr. 1546.....

24. Sep. 1997

Zustimmung des Gemeinderates am:  
GRB Nr.: 3325.....

Im Namen des Gemeinderates  
Der Präsident / Die Präsidentin:

Der Sekretär / Die Sekretärin:

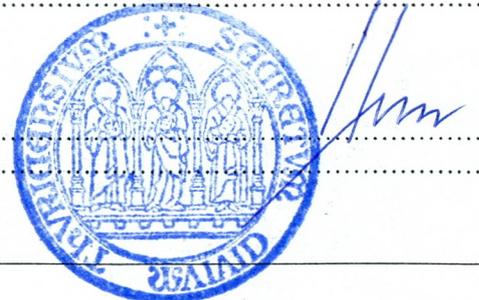
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

Vom Regierungsrat genehmigt am:

26. Nov. 1997

RRB Nr.: 2526.....

vor dem Regierungsrat:  
Der Staatsschreiber:



In Kraft gesetzt mit StRB.....am: .....

## Planung Zentrum Zürich Nord

### Gestaltungsplan Binzmühle-Areal Süd

<b>Art. 1</b> Geltungsbereich und Bestandteile	<p>(1) Für den Bereich des Binzmühle-Areals Süd wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 f. PBG erlassen.</p> <p>(2) Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.</p> <p>(3) Nördlich der Sophie Täuber-Strasse wird ausnützbare Bauland ausgedehnt, das südlich davon gelegene Land stellt Freihaltezone dar.</p>
<b>Art. 2</b> Vorgehendes und ergänzendes Recht	<p>(1) Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.</p> <p>(2) Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.</p>
<b>Art. 3</b> Gebäudehöhe	<p>(1) Für die höchstzulässige Gebäudehöhe von Hauptgebäuden gilt die Kote von 463 m ü.M.</p> <p>(2) Für die grösste Höhe von Plattformbauten ist die Kote von 446 m ü.M. einzuhalten.</p>

<p>Art. 4 Abstände</p>	<p>(1) Für Gebäude mit einer grössten Höhe von max. 6 m beträgt der Grenzabstand mind. 3,5 m. Im übrigen gilt ein Grenzabstand von 9 m.</p> <p>(2) Es kommen keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.</p> <p>(3) Oberirdische und unterirdische Gebäude haben einen Abstand von mindestens 6 m einzuhalten; gegenüber Wegen und Kleinstparks muss kein Abstand eingehalten werden, soweit der Gebäudeabstand gewahrt ist. Baufeldquerende Wege, die nicht als Versorgungs- oder Entsorgungskorridore bezeichnet sind, dürfen unterkellert werden.</p> <p>(4) Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen durch Baulinien oder Mantellinien.</p>
<p>Art. 5 Nutzungsziffern</p>	<p>(1) Es geltend folgende Nutzungsziffern:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ausnutzungsziffer: 216 ‰</li><li>- Freiflächenziffer: 38 ‰</li></ul> <p>(2) Für dauernde quartierbezogene öffentliche Einrichtungen darf die Ausnutzung um höchstens 2 ‰ der anrechenbaren Geschossfläche erhöht werden. Die Zweckbindung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken. Solche Ausnutzungserhöhungen sind bei der Berechnung der erforderlichen Wohnanteilsfläche nicht zu berücksichtigen.</p>

<p><b>Art. 6</b> Geschosszahl</p>	<p>(1) Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes frei.</p> <p>(2) Es sind keine anrechenbaren Unter- und Dachgeschosse zulässig, soweit diese nicht ein Vollgeschoss ersetzen.</p>
<p><b>Art. 7</b> Bauweise</p>	<p>(1) Oberirdische und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Plan eingetragenen, von Mantellinien begrenzten Baubereiche errichtet werden.</p> <p>(2) Das Zusammenbauen ist erlaubt. Der Grenzbau ist zulässig, soweit an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann oder der betroffene Nachbar schriftlich zustimmt. Innerhalb einer Bautiefe von 20 m, gemessen ab strassenseitiger Mantellinie, ist der seitliche Grenzbau zustimmungsfrei erlaubt.</p> <p>(3) Entlang der Sophie Täuber-Strasse sind Gebäude auf die Mantellinie zu stellen.</p> <p>(4) Ueber die Mantellinien hinausragen dürfen lediglich einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge bis zu 1,5 m. Fallen Mantellinie und Grenze einer Verkehrsanlage zusammen, haben derartige Vorsprünge einen dem Charakter der betreffenden Anlage entsprechenden Vertikalabstand, in der Regel wenigstens 3 m, einzuhalten.</p>
<p><b>Art. 8</b> Empfindlichkeitsstufe</p>	<p>(1) Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidg. Lärmschutzverordnung zugewiesen.</p>

<b>Art. 9</b> Nutzweise	(1) Nebst Wohnungen sind höchstens mässig störende Handels-, Dienstleistungs und Gewerbebetriebe zulässig.
<b>Art. 10</b> Wohnanteil	(1) Von der für die Ausnützung anrechenbaren Geschossfläche sind mindestens 31 % als Wohnfläche zu realisieren.  (2) Bei etappenweiser Ausführung der Bauvorhaben sind diese so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.
<b>Art. 11</b> Lärmschutz	(1) Innerhalb eines Abstandsbereichs von 40 m ab der Achse der Binzmühlestrasse sind zur Lüftung von lärmempfindlichen Wohnräumen notwendige Fenster nur zulässig, wenn die Sichtlinie zur Lärmquelle vollständig unterbrochen ist.  (2) Die Baubehörde kann im Baubewilligungsverfahren andere Lösungen zulassen, sofern die Einhaltung der Planungswerte gewährleistet ist.
<b>Art. 12</b> Gestaltung	(1) Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.  (2) Entlang der Therese Giehse-Strasse ist in Anrechnung an die Freiflächenziffer (Art. 5) ein öffentlich zugänglicher Kleinstpark mit einer Fläche von mindestens 350 m <sup>2</sup> zu erstellen, der nicht unterbaut werden darf.

<p><b>Art. 13</b> Dachgestaltung</p>	<p>(1) Es sind ausschliesslich Flachdächer oder Schrägdächer mit einer Neigung von max. 10° a.T. gestattet.</p> <p>(2) Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Fünftel der entsprechenden Fassadenlänge und - ausgenommen Kamine - nicht höher als 3 m sein. Brüstungen und andere für die Benützung als begehbare Terrassen nötige Einrichtungen sind, soweit erforderlich, von der Längenbeschränkung ausgenommen.</p> <p>(3) Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgebildet sind.</p>
<p><b>Art. 14</b> Erschliessung, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen</p>	<p>(1) Die definitive Erschliessung erfolgt von der Birchstrasse her über die James Joyce- und Sophie Täuber-Strasse.</p> <p>(2) Als Provisorium erfolgt die Erschliessung von der Binzmühlestrasse her über die Therese Giehse- und die Sophie Täuber-Strasse.</p> <p>(3) Für Anlieferungsfahrzeuge ist eine Ausfahrt direkt in die Binzmühlestrasse möglich.</p> <p>(4) Zwischen der Sophie Täuber-Strasse und der Binzmühlestrasse ist ein Leitungskorridor für Erschliessungsleitungen aller Art freizuhalten.</p>

	<p>(5) Die Werkträger sind berechtigt, in diesem Korridor unterirdische Leitungen samt zugehörigen Bauwerken zu erstellen und fortbestehen zu lassen.</p>
<p><b>Art. 15</b> Fuss- und Radweg</p>	<p>(1) Zwischen der Sophie Täuber-Strasse und der Binzmühlestrasse ist ein öffentlich zugänglicher Fuss- und Radweg mit einer Breite von mindestens 3,5 m und bei allfälligen Gebäudedurchgängen mit einer Breite von mindestens 5 m und einer lichten Höhe von mindestens 4,5 m ab gestaltetem Terrain zu erstellen.</p>
<p><b>Art. 16</b> Parkierung</p>	<p>(1) Die Parkierung wird unter Vorbehalt von Abs. 2-5 nach der im Zeitpunkt des jeweiligen baurechtlichen Entscheides für die Stadt Zürich massgebenden Parkplatzverordnung geregelt.</p> <p>(2) Die Anzahl der Abstellplätze bestimmt sich nach der städtischen Parkplatzverordnung vom 20. Dezember 1989 (PPV 1989) mit folgenden Aenderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die gemäss Art. 4 Abs. 1 PPV 1989 ermittelte Pflichtabstellplatzzahl wird in Abweichung von Art. 4 Abs. 2 PPV 1989 auf 40 % herabgesetzt.</li><li>- Für Besucher, Kunden und Beschäftigte dürfen über die Pflichtabstellplätze hinaus keine weiteren Abstellplätze erstellt werden.</li></ul> <p>(3) Die Abstellplatzzahl bestimmt sich nach einer revidierten künftigen Parkplatzverordnung, soweit die danach ermittelte Anzahl der insgesamt zulässigen Abstellplätze geringer ist als die nach Abs. 2 berechnete Zahl.</p>

	<p>(4) Die Abstellplätze sind unterirdisch anzuordnen.</p> <p>(5) Zusätzliche Pflichtparkplätze können erstellt werden, soweit diese als Pflichtplätze für benachbarte Drittliegenschaften ausgewiesen sind. Die Pflichtparkplatzzahl dieser Drittliegenschaften berechnet sich nach Abs. 1-3.</p> <p>(6) An geeigneten Lagen sind genügend Abstellmöglichkeiten für Zweiräder herzurichten. Ein angemessener Teil davon ist zu überdecken.</p>
<b>Art. 17</b> Oekologischer Ausgleich	<p>(1) Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung anzuordnen.</p>
<b>Art. 18</b> Sicherheit	<p>(1) Bei der Anlegung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, insbesondere von Parkanlagen, Strassen, Plätzen und Wegen ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.</p>
<b>Art. 19</b> Energie	<p>(1) Der Heizenergiebedarf darf die um 10 % reduzierten Werte gemäss den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion (Ausgabe 1989) nicht überschreiten.</p> <p>(2) Für Raumheizung und Warmwasser ist Fernwärme zu verwenden, soweit der Energiebedarf nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird. Andere Energieträger sind zulässig, falls keine Fernwärme zur Verfügung steht.</p>

<p><b>Art. 20</b> Meteorwasser</p>	<p>(1) Das im Planungsgebiet anfallende unverschmutzte Meteorwasser ist in geeigneter Weise Retentionsflächen, Vorflutern oder dem Grundwasser zuzuführen.</p> <p>(2) Meteorwasser, das nicht versickert werden darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Juni 1991 und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.</p>
<p><b>Art. 21</b> Abfälle</p>	<p>(1) Für die Bewirtschaftung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.</p>
<p><b>Art. 22</b> Altlasten</p>	<p>(1) Wo Altlastenverdacht besteht, sind nach den Vorgaben der kantonalen Baudirektion (Amt für Gewässerschutz und Wasserbau) frühzeitig die erforderlichen Untersuchungen vorzunehmen und die nötigen Massnahmen zu treffen. Bau- oder Abbruchbewilligungen dürfen erst erteilt werden, wenn entsprechende Bestätigungen dieses Amtes vorliegen.</p>
<p><b>Art. 23</b> Freihaltezone</p>	<p>(1) Die südlich der Sophie Täuber-Strasse vorgesehene Fläche ist für die Erstellung eines Parks (MFO-Park) bestimmt.</p> <p>(2) Die betroffene Fläche ist von Bauten und Anlagen zu befreien. Gleichzeitig sind die bei Altlasten erforderlichen Massnahmen i.S.v. Art. 22 zu treffen. Die örtliche Baubehörde trifft entsprechende Anordnungen mit der Baubewilligung.</p>

	(3) Baubewilligungen für Neubauten sowie für wesentliche Zweckänderungen und Umbauten dürfen nur erteilt werden, wenn die Beseitigung der Bauten und Anlagen auf der Parkfläche sowie die Altlastenbereinigung sichergestellt sind.
Art. 24 Inkrafttreten	(1) Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Zürich, 19. September 1997

Die Grundeigentümerin

ABB Immobilien AG

