

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

Sitzung vom 17. Dezember 1997

**2742. Privater Gestaltungsplan, Zürich
(Quartierzentrum Schwamendingen)**

Am 3. September 1997 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan Quartierzentrum Schwamendingen zu. Ein Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. November 1997 und des Bezirkrates Zürich vom 5. November 1997 sind keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Mit dem Gestaltungsplan auf dem Areal des ehemaligen Benzenhauses werden die Voraussetzungen für die Realisierung des Quartierzentrums mitten im historischen, schutzwürdigen Dorfkern von Schwamendingen geschaffen. Das gesamte Areal von etwa 2500 m² befindet sich im Eigentum der Stadt Zürich.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Quartierzentrum Schwamendingen, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 3. September 1997 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

Amt für Hochbauten der Stadt Zürich

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

QUARTIERZENTRUM SCHWAMENDINGEN

ZÜRICH-SCHWAMENDINGEN

VORSCHRIFTEN UND PLAN ZUM GESTALTUNGSPLAN

Grundeigentümerin Stadt Zürich

Zürich, 12. Juni 1997

Der Direktor des Amtes für Hochbauten:

phl m

Zustimmung des Gemeinderates am:

3. September 1997

GRB Nr. 3281

Im Namen des Gemeinderates:

Die Präsidentin / Der Präsident

W. Sauer

Die Sekretärin / Der Sekretär:

B. Müller

Vom Regierungsrat genehmigt am:

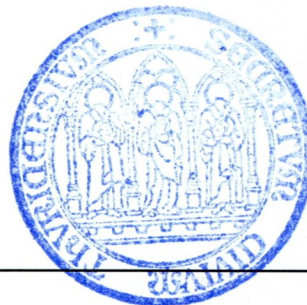
17. Dez. 1997

RRB Nr. *2742*

Vor dem Regierungsrat:

Der Staatsschreiber:

h m



In Kraft gesetzt mit StRB Nr: auf den:

Stadt Zürich

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

VORSCHRIFTEN

Art. 1 *Geltungsbereich und Bestandteile*

- 1 Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan bezeichnete Gebiet zwischen Winterthurer-, Hüttenkopf- und Bocklerstrasse im Umfang von ca. 2500 m².
- 2 Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan M.1 : 500 (dat. 1. März 1997) zusammen.

Art. 2 *Ergänzendes Recht*

- 1 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.
- 2 Die Wirkung der Baulinie an der Winterthurerstrasse ist während der Geltung des Gestaltungsplans für das Gestaltungsplangebiet suspendiert.

Art. 3 *Grenz- und Gebäudeabstände*

- 1 Es darf auf die Mantellinien gebaut werden. Es kommen keine Mehrhöhen- oder Mehrlängenzuschläge zur Anwendung.
- 2 Im Geltungsbereich dürfen unter dem Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse die kantonalrechtlichen Gebäudeabstände unterschritten werden.

Art.4 *Äussere Abmessungen*

- 1 Der Gebäudemantel wird durch die im Plan eingetragenen Mantellinien und die zugehörige Höhenkote von 452.00 m.ü.M. bestimmt.
- 2 Es dürfen keine Bauten oder Gebäudeteile über die Mantellinie hinausragen, ausser
 - a) einzelne oberirdische Vorsprünge um höchstens 1.5 m über die Mantellinien; Erker, Balkone und dergleichen, jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

Entlang der Winterthurerstrasse ist gegenüber dem Strassenniveau zudem ein Vertikalabstand von wenigstens 3 m einzuhalten.

- b) Dächer oder Dachgeschosse bis max. 7 m Höhe, zurückversetzt unter einem der jeweiligen Gebäudehöhe angelegten Profilwinkel von 45 °.
 - c) Dachaufbauten, sofern sie insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind.
 - d) Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Aufbauten.
- 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 darf insgesamt 5 % der Arealfläche nicht übersteigen.

Art. 5 *Geschosse / Ausnützung*

- 1 Es sind 3 Vollgeschosse sowie ein anrechenbares Untergeschoss erlaubt.
- 2 Die zulässige Gesamtnutzfläche ist auf 2500 m² beschränkt.
- 3 An die Gesamtnutzfläche angerechnet werden:
 - alle Vollgeschosse, einschliesslich Aussenwände, ohne Balkone
 - In den Dach- und Untergeschossen die Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, inkl. die zugehörigen Nebenräume und Erschliessungsflächen.

Stossen anrechenbare Räume auf nicht anrechenbare, wird bis zur Wandmitte gemessen. Liegen anrechenbare Räume an Aussenwänden, werden diese eingerechnet.

Art. 6 *Nutzweise*

Der Wohnanteil beträgt 0 %.

Auf dem Areal sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Quartierzentrum
- b) Wohnen
- c) mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.

Art. 7 *Empfindlichkeitsstufe*

Im Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

Art. 8 Erschliessung und Parkierung

- 1 Die Verkehrserschliessung für das Gestaltungsplangebiet sowie die angrenzenden Parzellen an der Bocklerstrasse erfolgt über die Hüttenkopfstrasse und die Bocklerstrasse.
- 2 Die Zahl der Autoabstellplätze errechnet sich gemäss der bei Einreichung eines Baugesuches gültigen Parkplatzverordnung. Im Gestaltungsplangebiet sind jedoch maximal 29 Parkplätze zugelassen. Davon sind mindestens 60 % unterirdisch anzuordnen.
- 3 Es sind an geeigneten Stellen genügend Abstellplätze für Velos und Mofas bereitzustellen.

Art. 9 Gestaltung

- 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 Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 2 Alle Bauten müssen zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

Art. 10 Ökologischer Ausgleich

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich, im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.
- 2 Nicht begehbare Flachdächer der Hauptgebäude müssen eine Spontanbegrünung ermöglichen.

Art. 11 Heizenergie

Der Heizenergiebedarf der Neubauten darf die um 10 % reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschrift der Baudirektion nicht überschreiten.

Art. 12 Entsorgung

Für die Bewirtschaftung arealinterner Abfälle und Wertstoffe sind geeignete Flächen und Einrichtungen bereitzustellen.

Art. 13 *Inkrafttreten*

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

Amt für Hochbauten der Stadt Zürich / Ess / 1. März 1997

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN QUARTIERZENTRUM SCHWAMENDINGEN PLAN 1:500

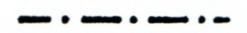
Amt für Hochbauten der Stadt Zürich / Ess / 1. März 1997

LEGENDE:

Geltungsbereich



Mantellinie



Verkehrerschliessung

