



VERFÜGUNG

vom 7. Dezember 2000

Zürich. Privater Gestaltungsplan Wallisellenstrasse-Süd

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 14. Juni 2000 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan Wallisellenstrasse-Süd zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 14. September 2000 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 17. November 2000 ersucht der Vorsteher des Hochbaudepartementes um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung einer Gesamtüberbauung auf dem westlichen Teil des städtischen Grundstücks Kat.-Nr. 5965 zwischen der Wallisellenstrasse und dem Kühriedweg. Das Areal liegt nach der BD-BZO 95 und nach der BZO 99 (genehmigt mit BDV Nr. 921 vom 20. Juli 2000) im wesentlichen in der Wohnzone W5. Das Teilgebiet B an der Wallisellenstrasse ist für gemischte Nutzungen, das Teilgebiet A für Wohnnutzung bestimmt. In den Teilgebieten C und D sind öffentlich zugängliche Freiflächen vorgesehen. Der Gestaltungsplan entspricht den Zielsetzungen der übergeordneten Richtplanung.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Wallisellenstrasse-Süd, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 14. Juni 2000 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Amt für Hochbauten der Stadt Zürich, Amtshaus III,
Lindenhofstrasse 21, Postfach, 8021 Zürich)

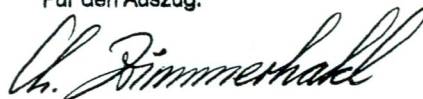
Staatsgebühr	Fr.	432.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
Total	Fr.	480.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwölf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 7. Dezember 2000
002198/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

WALLISELLENSTRASSE-SÜD

ZÜRICH-OERLIKON

VORSCHRIFTEN UND PLAN ZUM GESTALTUNGSPLAN

Grundeigentümerin Stadt Zürich

Zürich, 10. März 2000

Der Direktor des Amtes für Hochbauten:

[Signature]

Zustimmung des Gemeinderates am:

Zürich, *14.6.2000*

GRB-Nr. *2495*

Im Namen des Gemeinderates:

Die Präsidentin / Der Präsident

[Signature]

Die Sekretärin / Der Sekretär:

[Signature]

Von der Baudirektion

genehmigt am: *-7. Dez. 2000*

BDV Nr. *1509*

Für die Baudirektion

[Signature]

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr: auf den:

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

WALLISELLENSTRASSE-SÜD

ZÜRICH-OERLIKON

VORSCHRIFTEN

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 An der Wallisellenstrasse gilt zwischen der offenen Rennbahn und dem Kirchenackerweg für ein Gebiet von ca. 15'500 m² ein Gestaltungsplan im Sinne von §§ 83 und 85 ff. PBG.
- 2 Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan im Massstab 1:1000 (datiert 10. März 2000) zusammen.

Art. 2 Geltendes Recht

- 1 Im Perimeter gelten unter Vorbehalt vorgehenden Bundes- und kantonalen Rechts die Vorschriften des Gestaltungsplans.
- 2 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind innerhalb des Perimeters die Bestimmungen der jeweiligen kommunalen Bau- und Zonenordnung sowie im Bereich des Teilgebietes B die Wirkung der Baulinien zur Wallisellenstrasse vom 23. August 1929 suspendiert.

Art. 3 Teilgebiete

Das Gestaltungsplangebiet ist in folgende Teilgebiete gegliedert:

- Teilgebiet A: Wohnen
- Teilgebiet B: Gemischte Nutzungen
- Teilgebiet C: Öffentliche Freifläche
- Teilgebiet D: Übrige Freiflächen
- Teilgebiet E: Vorgarten

Art. 4 Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Es darf auf die Mantellinien gebaut werden.
- 2 Innerhalb des Perimeters sowie, bei nachbarlicher Zustimmung, gegenüber benachbarten Grundstücken dürfen die kantonalrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden. Vorbehalten bleiben einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse.
- 3 Zwischen den Bauten der Teilgebiete A und B ist, sofern sie nicht zusammengebaut sind, ein Gebäudeabstand von mindestens 14 m einzuhalten. Es kommen keine Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge zur Anwendung.

Art. 5 Geschossezahlen / Mantelhöhen

In den Teilgebieten A und B dürfen, unter Vorbehalt von Art. 6 Abs. 2, folgende Mantelhöhen und Geschossezahlen nicht überschritten werden:

	Teilgebiet A Wohnüberbauung	Teilgebiet B Gemischte Nutzung
Vollgeschosse	5	7
anrechenbares Dachgeschoss	1	1
anrechenbares Untergeschoss	1	1
Mantelhöhe	446 m ü.M.	452 m ü.M.

Art. 6 Abweichungen

- 1 Das durch die Mantellinien und Mantelhöhen bestimmte Ausmass der Gebäude darf nicht überschritten werden.
- 2 Abweichungen davon sind zulässig für:
 - a) Einzelne oberirdische Vorsprünge (Erker, Balkone und dergleichen), sofern sie die Mantellinien auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge um höchstens 1.5 m überragen; entlang öffentlicher Strassen und Wege ist zudem ein Vertikalabstand von wenigstens 3 m einzuhalten.
 - b) Dachaufbauten, Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Anlagen gemäss PBG § 292.
 - c) Im Teilgebiet B ist unter Einhaltung der vorgeschriebenen maximalen Gesamtnutzfläche (Art. 7) ein Hochhaus gemäss § 282 ff. PBG zulässig, wenn die Gesamtlänge der Fassade des Hochhauses entlang der Wallisellenstrasse 60 m nicht überschreitet. Die Länge eines dazugehörigen Sockelbaues ist im Rahmen der Mantellinien nicht begrenzt. Ein Sockelbau darf max. zwei Vollgeschosse aufweisen.

Art. 7 Ausnützung

- 1 Die Gesamtnutzflächen dürfen 21'300 m² bzw. im Teilgebiet A (Wohnen) 13'500 m² und im Teilgebiet B (Gemischte Nutzungen) 7'800 m² nicht überschreiten.
- 2 Eine Nutzungsübertragung zwischen den Teilgebieten A und B ist bis zu maximal 800 m² erlaubt.
- 3 Zur Gesamtnutzfläche zählen alle Flächen jener Räume, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume, samt inneren Trennwänden .
- 4 Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

Art. 8 Nutzweise

1 Im Teilgebiet A (Wohnen) ist ein Wohnanteil von mindestens 90 % der Gesamtnutzfläche einzuhalten und eine mindestens 2700 m² grosse Freifläche zu schaffen. Diese Freifläche ist als zusammenhängende, ruhige und begrünte Erholungsfläche zu gestalten und darf mit besonderen Gebäuden wie offene Überdachungen o.ä. maximal bis zu 5 %, mit unterirdischen Bauten maximal bis zu 12 % überbaut werden.

2 Im Teilgebiet B besteht keine Wohnanteilspflicht.

3 Folgende Nutzungen sind in den Teilgebieten A und B zulässig:

- a) Wohnen
- b) Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen
- c) Öffentliche Nutzungen wie Schulen, Ausstellungslokale etc.

4 Das Teilgebiet C hat im Sinne einer Quartieranlage als öffentlicher Spiel- und Erholungsraum zu dienen. Für öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Horte usw. dürfen in bescheidenem Umfang separate Aussenräume ausgeschieden und mit Hilfsbauten (z. B. mit Stegen) direkt mit den dazugehörigen Innenräumen verbunden sowie besondere Gebäude wie Kinderspielhütten erstellt werden. Unterirdische Bauten sind nicht zulässig.

5 Im Teilgebiet D sind in Ergänzung zum Teilgebiet C mindestens 500 m² als öffentlich zugängliche Spielfläche herzurichten. Zulässig sind Erschliessungsbauwerke (Treppen und Rampen sowie für notwendige Feuerwehrezufahrten, auch für die offene Rennbahn). Unterirdische Bauten sind nicht zulässig.

Art. 9 Empfindlichkeitsstufe

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

Art. 10 Verkehrserschliessung / Parkierung

1 Die Verkehrserschliessung erfolgt entlang der Wallisellenstrasse. Die Ein- / Ausfahrten haben auf die geschützten (sowohl auf die bestehenden als auch auf die neuen Standorte zur Vervollständigung der Baumreihe) Pappelstandorte Rücksicht zu nehmen und sind möglichst zusammenzufassen. Es darf nur vorwärts zu- und weggefahren werden.

2 Die Parkierung richtet sich nach der jeweils gültigen städtischen Parkplatzverordnung.

3 An geeigneten Stellen sind genügend Abstellplätze für Kinderwagen, Velos und Motorfahräder bereitzustellen.

Art. 11 Übergeordnete Fusswegverbindungen und Zugänge

- 1 Der regionale Fussweg ist vom Kühriedweg durch die Teilgebiete C und D so fortzusetzen, dass er auf der Parzelle Kat. Nr. 5965 - nicht direkt an der Wallisellenstrasse - in Richtung Tramstation „Hallenstadion“ weitergeführt werden kann. Bei nachbarlicher Zustimmung kann der regionale Fussweg im Bereich des Teilgebietes C auch ganz oder teilweise über das Grundstück Kat. Nr. 5993 verlaufen und mit dem parallel zur Südgrenze des Teilgebiets C verlaufenden Erschliessungsweg zusammengelegt werden.
- 2 Die zwischen Hallenstadion und neuer Messehalle verlaufende Fusswegverbindung ist durch das Grundstück Kat. Nr. 5965 und durch das Teilgebiet D so fortzusetzen, dass sie östlich der offenen Rennbahn weiter nach Süden geführt werden kann.
- 3 Über das Gebiet C ist eine interne Fusswegverbindung zwischen den Wohnüberbauungen Teilgebiet A und Parzelle Kat. Nr. 5993 sicherzustellen.
- 4 Von der Wallisellenstrasse aus ist eine Zufahrt zur offenen Rennbahn für Lieferwagen und Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten. Diese hat durch das Grundstück Kat. Nr. 5965 und das Teilgebiet D zu führen (Zufahrtsbereich s. Plan).

Art. 12 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Einzelteilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 2 Alle Bauten müssen zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

Art. 13 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 Insbesondere sind je nach Nutzung, den örtlichen Verhältnissen und der Art der Bauten und Anlagen
 - in ausreichender Anzahl Bäume und Hecken zu pflanzen und zu erhalten,
 - nicht begehbbare Flachdächer extensiv zu begrünen oder so herzurichten, dass eine Spontanbegrünung ermöglicht wird,
 - Grünflächen als artenreiche Wiesen- und Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten,
 - Lebensräume (wie extensiv genutzte und roh belassene Umgebungsflächen, chaussierte Plätze und Wege) für die bedrohten und bedrängten Arten der Ruderalflora zu schaffen und zu erhalten.
- 3 Der Heizenergiebedarf der Neubauten darf die um 10 % reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

Art. 14 Entsorgung

Für die Bewirtschaftung arealinterner Abfälle und Wertstoffe sind geeignete Flächen und Einrichtungen wie Container- und Kompostierplätze usw. bereitzustellen.

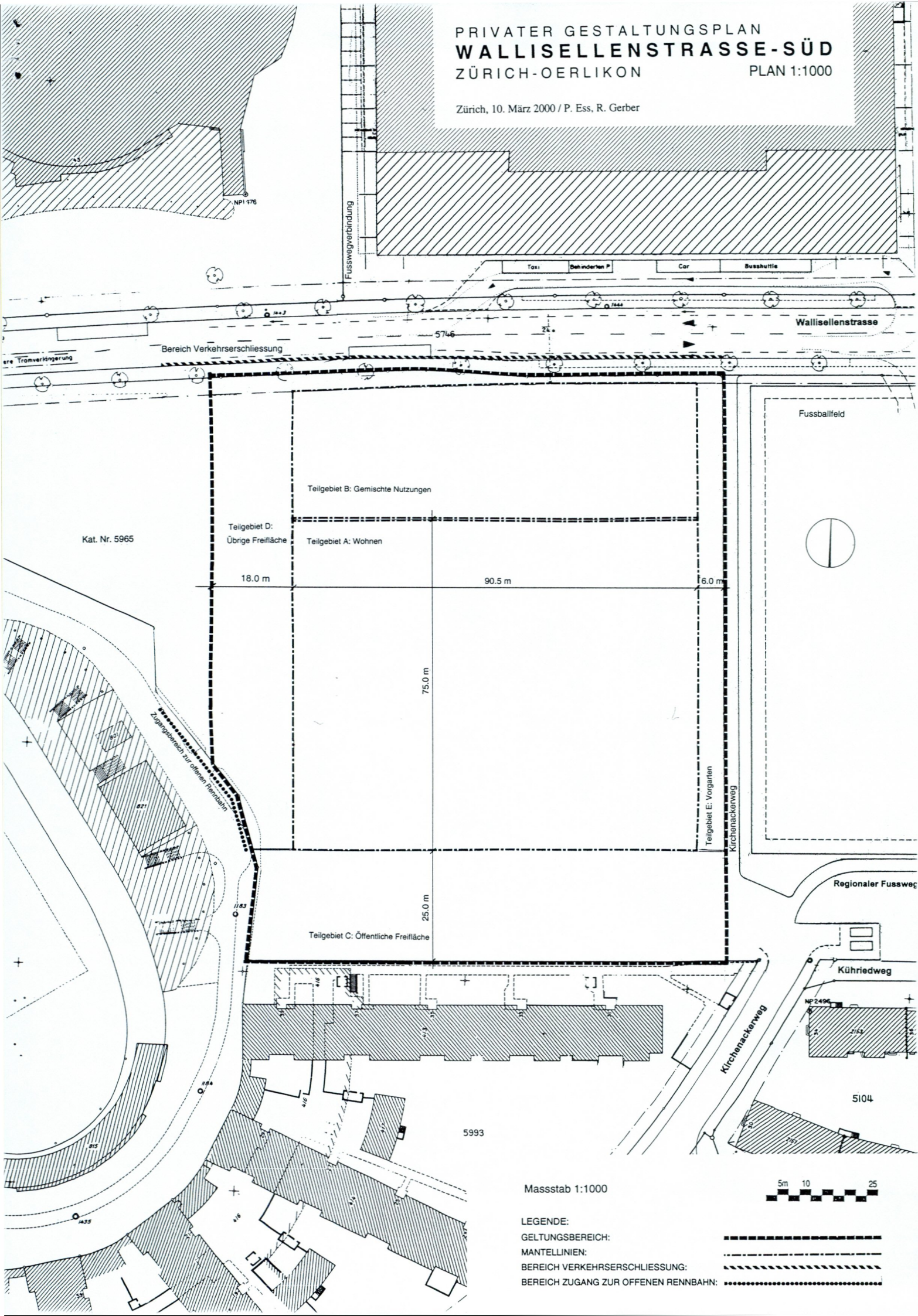
Art. 15 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft ¹⁾

1) Genehmigung durch die Baudirektion am Inkraftsetzung auf den

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
WALLISELENSTRASSE-SÜD
 ZÜRICH-OERLIKON
 PLAN 1:1000

Zürich, 10. März 2000 / P. Ess, R. Gerber



Massstab 1:1000



LEGENDE:

GELTUNGSBEREICH:

MANTELLINIEN:

BEREICH VERKEHRSERSCHLISSUNG:

BEREICH ZUGANG ZUR OFFENEN RENNBAHN:

