



## **VERFÜGUNG**

**vom 19. Oktober 2010**

**Zürich. Privater Gestaltungsplan Freilager, Zürich-Albisrieden**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Stadtrat von Zürich hat am 16. Juni 2010 dem privaten Gestaltungsplan Freilager in Zürich Albisrieden zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 27. August 2010 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 1. September 2010 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Das Freilager-Areal mit einer Fläche von ca. 76'000 m<sup>2</sup> ist kürzlich von der Industriezone IHD in die Zentrumszone Z5 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont worden. Auf dem Areal ist eine Mischnutzung mit ca. 1'000 Wohnungen vorgesehen. Grundlage für den Gestaltungsplan bilden ein städtebauliches Konzept von Meili und Peter Architekten sowie ein Freiraumkonzept von Vogt Landschaftsarchitekten. Mit dem Gestaltungsplan sollen eine städtebaulich wertvolle und überzeugende Gesamtüberbauung mit attraktiven teils öffentlichen Freiräumen sowie eine gute Nutzungsdurchmischung erreicht werden. Der Gestaltungsplan berücksichtigt den Rahmen der Bau- und Zonenordnung, sodass lediglich die Zustimmung des Stadtrates erforderlich ist.

Aus überkommunaler Sicht ist das Konzept sinnvoll und zweckmässig.

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

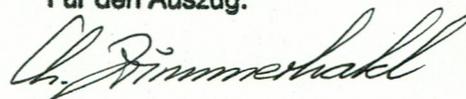
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Freilager, dem der Stadtrat von Zürich am 16. Juni 2010 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'064.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- 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 lit. a und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, an das Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von acht Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an den Rechnungsadressaten Zürcher Freilager AG, Herr Andreas Lerch, Freilagerstr. 47, Postfach, 8047 Zürich.

Zürich, den 19. Oktober 2010  
101400/BLI/ZIM

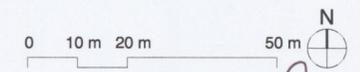
Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:



**Privater Gestaltungsplan Freilager Albisrieden**

Zürich-Albisrieden

Plan 1:1000



Grundeigentümer/innen

Zürich, den 30.04.10 ZÜRCHER FREILAGER AG  
 Zürich, den .....

Zustimmung des Stadtrates am:

Zürich, den 16. Juni 2010  
 StRB-Nr. 1064

Im Namen des Stadtrates

Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am: 19. OKT. 2010

BDV Nr. 106/10

Für die Baudirektion:

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr. ....

auf den .....

**Orientierender Inhalt:**

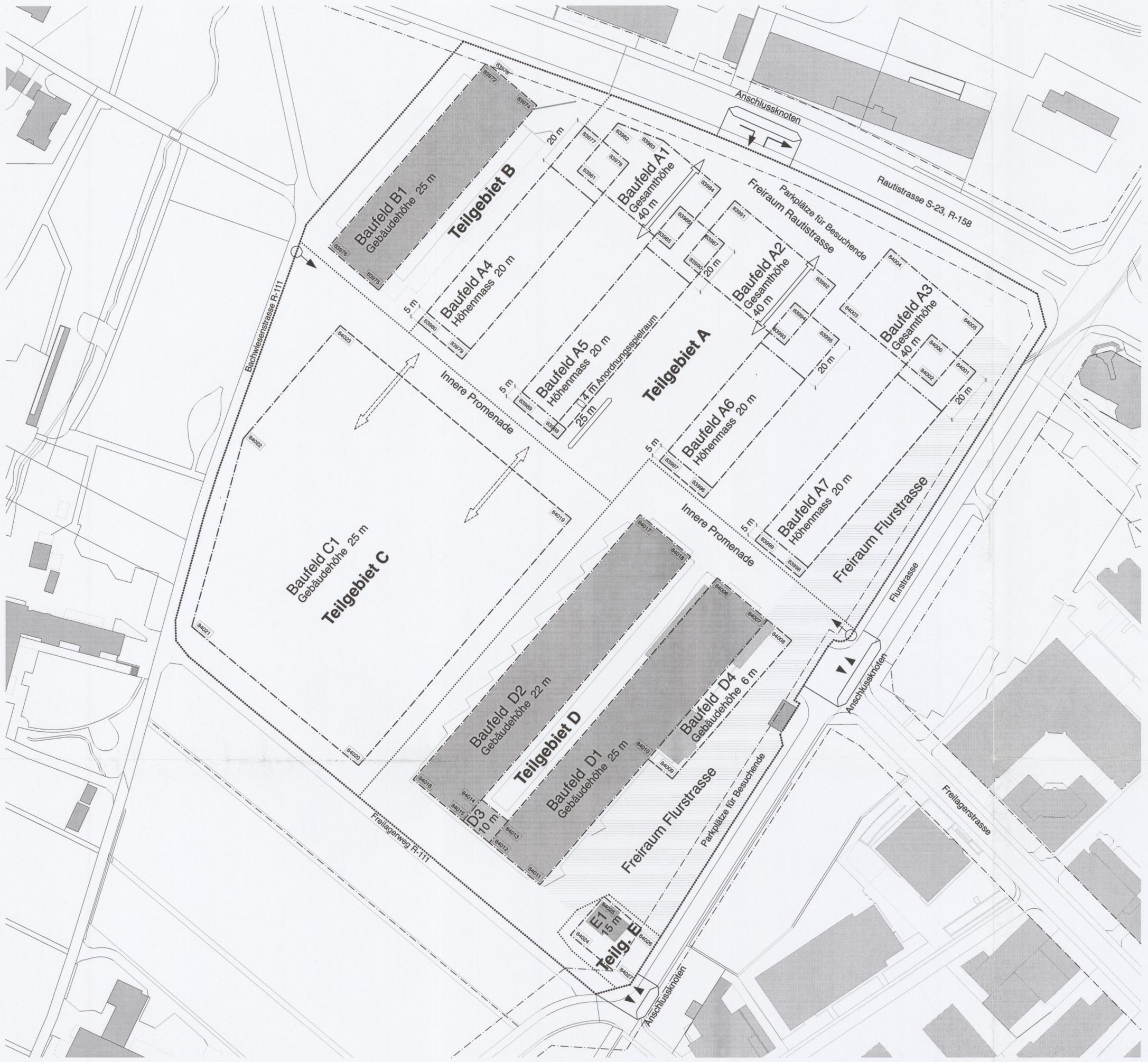
- Baulinien
- bestehende Bauten
- Festlegungen:**
- ..... Geltungsbereich
- ..... Teilgebietsgrenzen
- Baubegrenzungslinien
- Baupflichtlinien
- Baubegrenzungslinie für zusätzliches Vollgeschoss (Art. 6 Abs. 1)
- Freiraum Flurstrasse
- Fuss- und Radwegverbindung
- ↕ Vertikal durchgehende Öffnung, ungefähre Lage (Art. 4 Abs. 3)
- ↔ Durchgang, ungefähre Lage (Art. 16 Abs. 2)
- Anschlussknoten mit Anordnungsspielraum

**Koordinaten Eckpunkte Baufelder:**

83972	679283.71 / 248437.79	84001	679469.68 / 248320.19
83973	679285.56 / 248437.12	84002	679453.12 / 248314.55
83974	679303.14 / 248422.05	84003	679418.00 / 248344.26
83975	679242.95 / 248351.82	84004	679437.37 / 248367.16
83976	679223.98 / 248368.08	84005	679472.49 / 248337.46
83977	679321.30 / 248414.20	84006	679371.66 / 248240.88
83978	679338.10 / 248400.00	84007	679390.69 / 248224.53
83979	679274.81 / 248325.17	84008	679399.80 / 248216.70
83980	679258.01 / 248339.38	84009	679354.64 / 248163.21
83981	679318.48 / 248396.94	84010	679345.47 / 248170.95
83982	679333.98 / 248415.26	84011	679304.42 / 248122.33
83983	679351.18 / 248408.58	84012	679285.23 / 248138.49
83984	679372.98 / 248390.14	84013	679292.27 / 248146.84
83985	679353.61 / 248367.23	84014	679282.24 / 248155.21
83986	679357.57 / 248383.53	84015	679275.23 / 248146.91
83987	679374.36 / 248369.32	84016	679256.18 / 248163.01
83988	679311.07 / 248294.50	84017	679342.35 / 248265.42
83989	679294.28 / 248308.70	84018	679361.57 / 248249.17
83990	679358.95 / 248362.71	84019	679316.21 / 248263.95
83991	679378.32 / 248385.62	84020	679235.49 / 248168.52
83992	679416.50 / 248353.33	84021	679172.11 / 248222.12
83993	679397.13 / 248330.42	84022	679191.60 / 248294.70
83994	679401.09 / 248346.72	84023	679228.41 / 248338.22
83995	679417.88 / 248332.51	84024	679316.04 / 248103.01
83996	679366.54 / 248271.81	84025	679328.73 / 248117.83
83997	679349.74 / 248286.02	84026	679342.90 / 248105.64
83998	679402.81 / 248241.13	84027	679332.59 / 248089.13
83999	679386.01 / 248255.34		
84000	679452.88 / 248334.40		

gezeichnet 16. April 2010

\*\*\* Marcel Meili, Markus Peter Architekten





# Privater Gestaltungsplan Freilager Albisrieden

Zürich-Albisrieden

## Vorschriften bzw. Plan M. 1:1'000

Grundeigentümer/innen

Zürich, den 30.4.2010

ZÜRCHER FREILAGER AG

Zustimmung des Stadtrates am:

Zürich, den 16. Juni 2010

StRB-Nr. 1064

Im Namen des Stadtrates  
Die Präsidentin / Der Präsident:

Der Stadtschreiber

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 19. OKT. 2010

BDV NR. 106/10

Für die Baudirektion:

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr. ....

auf den .....

Aufgrund des städtebaulichen Leitbildes für das Freilager Albisrieden vom 16.4.2010 wird folgender Gestaltungsplan i.S.v. § 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 für eine städtebaulich besonders gute, wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige Überbauung festgesetzt.

**Art. 1**  
Geltungsbereich

- (1) Für den Bereich des Freilagers Albisrieden, umfassend die Grundstücke  
Kat.-Nr. AR5670 und  
Kat.-Nr. AR4715  
wird ein der Zustimmung des Stadtrates bedürftiger privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 f. PBG erlassen.
- (2) Der Geltungsbereich ist in folgende Teilgebiete unterteilt:
  - Teilgebiet A, umfassend die Baufelder A1 – A7
  - Teilgebiet B: Baufeld B1
  - Teilgebiet C: Baufeld C1
  - Teilgebiet D, umfassend die Baufelder D1 – D4
  - Teilgebiet E: Baufeld E1

**Art. 2**  
Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1'000 zusammen.

**Art. 3**  
Vorgehendes und ergänzendes Recht

- (1) Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung.
- (2) Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.
- (3) Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die dannzumaligen Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung.

**Art. 4**  
Baubegrenzungslinien,  
Stellung der Gebäude

- (1) Die Gebäudegrundrisse sind innerhalb der im Plan angegebenen Baubegrenzungslinien anzuordnen.
- (2) Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf die Abstandsbestimmungen arealintern an die Baubegrenzungslinien gestellt werden. Gebäude in den Baufeldern A4 – A7 und im Teilgebiet C sind auf die im Plan enthaltenen Baupflichtlinien zu stellen; rückspringende Fassadenteile bis 1.50 m sind zulässig.
- (3) Die geschlossene Bauweise innerhalb der Baufelder ist erlaubt. Gebäude in den Baufeldern A1 – A3 einerseits und A4 – A7 andererseits dürfen zusammengebaut werden. In den Baufeldern A1 und A2 ist je eine vertikal durchgehende Öffnung von mindestens 7 m Breite vorzusehen. Darin sind nur Vordächer zulässig.
- (4) In den Baufeldern A1 – A3 ist die Fassadenlänge oberhalb von einer Höhe von 20 m auf 30 m beschränkt.
- (5) Oberhalb der Eingangsgeschosse können Baubegrenzungslinien von Vordächern und Balkonen mit einer Ausladung von max. 2 m überstellt werden. Im Teilgebiet D können bestehende Verladerampen und Vordächer belassen oder im bisherigen Umfang ersetzt werden.
- (6) Oberirdische Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, sind im Umfang von 3 % der Grundstücksfläche zulässig. Diese können auch ausserhalb der von Baubegrenzungslinien erfassten Flächen angeordnet werden.
- (7) Gebäude und Gebäudeteile ohne anrechenbare Ausnützung sind zudem ausserhalb der Baubegrenzungslinien zulässig, soweit sie vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen.

**Art. 5**  
Höhenmasse /  
Gebäudehöhe

Es gelten folgende maximale Höhenmasse bzw. Gebäudehöhen ab gewachsenem Terrain:

– Teilgebiet A:

Baufelder A1 – A3:

- Gesamthöhe 40 m (unter Vorbehalt der Hochhausgenehmigung im Sinne von § 282 ff. PBG)

Baufelder A4 – A7:

- Höhenmasse bis zu 6 Vollgeschosse: max. 20 m
- max. Höhe mit zusätzlichem Vollgeschoss gemäss Art. 6 Abs. 1, gemessen an dessen Fassade: 23 m

– Gebäudehöhe Teilgebiet B: 25 m

– Gebäudehöhe Teilgebiet C: 25 m

– Gebäudehöhen Teilgebiet D:

Baufeld D1: 25 m

Baufeld D2: 22 m

Baufeld D3: 10 m

Baufeld D4: 6 m

– Gebäudehöhe Teilgebiet E: 15 m

**Art. 6**  
Geschosszahl

- (1) Im Teilgebiet A sind in den Baufeldern A4 – A7 neben einem anrechenbaren Untergeschoss max. 6 Vollgeschosse zulässig. Darüber kann in den im Plan angegebenen Bereichen je ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden, das entlang den Längsfassaden beidseits zu mindestens 80 Prozent um mind. 1 m von der darunterliegenden Fassade zurückzusetzen ist.  
In den Baufeldern A1 – A3 ist die Geschosszahl unter dem Vorbehalt der Hochhausgenehmigung im Sinne von § 282 ff. PBG frei.  
Es sind keine zusätzlichen Dachgeschosse zulässig (anrechenbare und nicht anrechenbare).
- (2) In den Teilgebieten B und C sind neben je einem anrechenbaren Unter- und Dachgeschoss 7 Vollgeschosse zulässig.
- (3) Im Teilgebiet D ist in allen Baufeldern ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. In den Baufeldern D1 und D2 können die bestehenden Gebäude unter Erhaltung der wesentlichen Elemente der Gebäudestruktur um 3 Vollgeschosse aufgestockt werden; im Baufeld D1 sind somit max. 7 und im Baufeld D2 max. 6 Vollgeschosse zulässig. Für den Zwischenbau im Baufeld D3 sind zwei Vollgeschosse und für den Anbau im Baufeld D4 ist nur 1 Vollgeschoss erlaubt. Es sind keine zusätzlichen Dachgeschosse zulässig (anrechenbare und nicht anrechenbare).
- (4) Im Teilgebiet E sind neben einem anrechenbaren Untergeschoss 4 Vollgeschosse zulässig. Es sind keine zusätzlichen Dachgeschosse zulässig (anrechenbare und nicht anrechenbare).

**Art. 7**  
Ausnützung

- (1) In den Teilgebieten ist der Umfang der nach § 255 PBG anrechenbaren Geschossfläche unter Einschluss der Dachgeschosse auf folgende Masse beschränkt:
  - Teilgebiet A: 52'500 m<sup>2</sup>
  - Teilgebiet B: 12'200 m<sup>2</sup>
  - Teilgebiet C: 37'510 m<sup>2</sup>
  - Teilgebiet D: 37'140 m<sup>2</sup>
  - Teilgebiet E: 1'600 m<sup>2</sup>
  
- (2) Sofern in einem Teilgebiet alle Gebäude den Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 BZO entsprechen, gelten folgende Ausnutzungsmasse (unter Einschluss der Dachgeschosse):
  - Teilgebiet A: 56'000 m<sup>2</sup>
  - Teilgebiet B: 15'000 m<sup>2</sup>
  - Teilgebiet C: 40'000 m<sup>2</sup>
  - Teilgebiet D: 39'400 m<sup>2</sup>
  
- (3) Untergeschosse mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind anrechenbar, soweit ihre Fläche in den einzelnen Teilgebieten folgende Ausmasse überschreiten:
  - Teilgebiet A: 6'560 m<sup>2</sup>
  - Teilgebiet B: 1'520 m<sup>2</sup>
  - Teilgebiet C: 4'680 m<sup>2</sup>
  - Teilgebiet D: 4'640 m<sup>2</sup>
  - Teilgebiet E: 200 m<sup>2</sup>
  
- (4) Ausnutzungsübertragungen in andere Teilgebiete sind zulässig. Das jeweilige in Abs. 1 resp. Abs. 2 erwähnte Mass der Ausnutzung darf im empfangenden Teilgebiet um höchstens 10 % überschritten werden.

**Art. 8**  
Wohnanteil

- (1) In den Teilgebieten A und B beträgt der Wohnanteil 20 %, im Teilgebiet C 80 % und in den Teilgebieten D und E 60 %.
- (2) Der Wohnanteil kann zwischen den Teilgebieten verlegt werden.
- (3) Soweit in einem Teilgebiet die Ausnützung unter Beanspruchung von Art. 7 Abs. 2 über das Mass von Art. 7 Abs. 1 angehoben wird, ist die gesamte Mehrausnützung der Wohnnutzung zuzuführen.

**Art. 9**  
Lärm,  
Empfindlichkeitsstufe

- (1) Das ganze Planungsgebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugewiesen.
- (2) Die Wohnqualität soll durch arealinterne Lärmquellen möglichst nicht beeinträchtigt werden.

**Art. 10**  
Nutzweise

- (1) Nebst Wohnungen sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- (2) Unzulässig sind publikumsintensive Nutzungen wie Fachmärkte, Einkaufszentren usw., bei denen ein grosses motorisiertes Individualverkehrsaufkommen nicht verhindert werden kann. Im Teilgebiet C sind mässig störende Betriebe des produzierenden Gewerbes, wie z.B. Schlossereien, Spenglereien und Schreinereien, sowie Werkstätten des Motorfahrzeuggewerbes unzulässig.
- (3) Im Teilgebiet A sind die Eingangsgeschosse aller Gebäude so auszugestalten, dass die Höhe der darüberliegenden Böden (OK fertiger Boden) mind. 4 m über deren Fussboden (OK fertiger Boden) zu liegen kommt; die gleiche Regelung gilt im Teilgebiet C für die entlang der Baupflichtlinie angeordneten Gebäude für die erste Raumtiefe. Bei visuell gegenüber dem angrenzenden Freiraum erhöhtem EG-Boden kann das Mass der Erhöhung von den erwähnten 4 m in Abzug gebracht werden.
- (4) In den Baufeldern A1 – A3 und B1 sind im Erdgeschoss keine Wohnungen zulässig.
- (5) Die Typologien von erdgeschossigen Wohnungen entlang des Freiraums Flurstrasse (Teilgebiete A und D) sowie entlang der Inneren Promenade (Teilgebiete A und C) sind mit besonderer Rücksichtnahme auf deren unmittelbare Lage an einem Aussenraum mit öffentlichem Charakter zu entwickeln.
- (6) Bei Bedarf sind in angemessenem Umfang Räume für Kindergarten- und Hortlokale vorzusehen.

**Art. 11**  
Gestaltung

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.

**Art. 12**  
Dachgestaltung

- (1) Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung von max. 5° zulässig.
- (2) Oberhalb der Dachflächen der Dachgeschosse resp. der obersten Vollgeschosse sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Treppenhäuser, Absturzsicherungen, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und Liftüberfahrten zulässig.
- (3) Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, zur Gewinnung von erneuerbarer Energie zu nutzen und / oder extensiv mit standortgerechter, einheimischer Bepflanzung zu begrünen, wenn das zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.

**Art. 13**  
Freiraum

- (1) Es gilt eine Freiflächenziffer von 30 %.
- (2) Die Gestaltung der Freiräume hat nach einem einheitlichen, übergeordneten Gestaltungskonzept zu erfolgen, das den Zusammenhang und die Gliederung des Areals sicherstellt.
- (3) Der Freiraum Flurstrasse hat am meisten öffentlichen Charakter und Aufenthaltsqualität. Er ist als urbaner Ort mit vielfältigen Möglichkeiten der Freiraumnutzung zu gestalten. Der direkte Anstoss von privaten, wohnungsbezogenen Aussenräumen ist zu vermeiden.  
Es ist im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen, dass – auch bei etappenweiser Realisierung – der gesamte im Plan schraffierte Freiraum an der Flurstrasse einheitlich gestaltet wird. Hier können max. drei freistehende eingeschossige Kiosk- und Versammlungsgebäude o.ä. mit einer Grundfläche von je max. 100 m<sup>2</sup> erstellt werden, die nicht auf den Ausnützungsrahmen gemäss Art. 7 anzurechnen sind.
- (4) Der Freiraum entlang der Rautistrasse ist die urbane Quartieradresse. Durch die Gestaltung soll eine stadträumliche Akzeptanz der primären Erschliessungsfunktion für den motorisierten Individualverkehr (inklusive Besucherparkplätze) erreicht werden.
- (5) Die Innere Promenade verbindet die Freiräume der grossen Teilgebiete und ist zusammenhängend zu gestalten. Sie ist ausgerichtet auf die Erschliessung und Öffnung des Areals für den Langsamverkehr, weshalb der direkte Anstoss von privaten, wohnungsbezogenen Aussenräumen zu vermeiden ist.
- (6) Die privaten und gemeinschaftlichen Freiräume sind klar zu unterscheiden und von Fassade zu Fassade entsprechend zu konzipieren.
- (7) Es sind in angemessenem Umfang Baumstandorte zu schaffen.
- (8) Ein angemessener Anteil der Aussenflächen darf nicht unterbaut werden. Insbesondere ist der mittlere Hof im Teilgebiet A überwiegend von unterirdischen Bauten frei zu halten.

**Art. 14**  
Erschliessung MIV

- (1) Das Teilgebiet A ist sowohl von der Flur- als auch von der Rautistrasse her zu erschliessen.
- (2) Das Teilgebiet B ist ausschliesslich an die Rautistrasse angeschlossen.
- (3) Die Zufahrt zu den Teilgebieten C, D und E hat von der Flurstrasse her zu erfolgen.

**Art. 15**  
Parkierung

- (1) Die Anzahl der Abstellplätze bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen städtischen Parkplatzverordnung.
- (2) Nicht für Besuchende bestimmte Abstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen.
- (3) Ein angemessener Anteil der Abstellplätze für Besuchende kann entlang von Rauti- und Flurstrasse angeordnet werden.
- (4) An geeigneten Lagen sind genügend Abstellmöglichkeiten für leichte Zweiräder herzurichten. Ein angemessener Anteil dieser Abstellmöglichkeiten muss witterungsgeschützt sein.

**Art. 16**  
Fuss- und Radwege,  
Durchgänge

- (1) Das Areal ist an das übergeordnete Fuss- und Radwegnetz anzuschliessen. Von besonderer Bedeutung für zu Fuss Gehende und Rad Fahrende ist dabei namentlich die Innere Promenade. Von dieser ist für zu Fuss Gehende die Durchlässigkeit zur Rautistrasse und der Zugang zum Freilagerweg sicherzustellen. Ebenfalls ist der Freiraum Flurstrasse durchlässig zu gestalten.
- (2) Im Teilgebiet C sind in den im Plan schematisch dargestellten Bereichen mindestens zwei offene Durchgänge für zu Fuss Gehende, die je mindestens 6 m breit sind und sich über mindestens 2 Geschosse erstrecken, zu erstellen; diese können auch nach oben offen sein.

**Art. 17**  
Energie

- (1) Neubauten sind im Minergie-Standard zu erstellen oder haben hinsichtlich Heizwärmebedarf den um 20 % reduzierten Grenzwert der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften einzuhalten. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar gilt dies auch für Umbauten.
- (2) Soweit im Teilgebiet D die Einhaltung von Abs. 1 unverhältnismässig ist, kann das entsprechende Defizit andernorts im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes kompensiert werden.
- (3) Sofern in einem Teilgebiet vom Ausnützungsmass gemäss Art. 7 Abs. 2 Gebrauch gemacht wird, müssen alle Gebäude in diesem Teilgebiet den Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 BZO entsprechen.

**Art. 18**  
Ökologischer Ausgleich

- (1) Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung anzuordnen.
- (2) Unter anderem sind Nistplätze von Mauerseglern zu erhalten oder zu ersetzen.

**Art. 19**  
Sicherheit

Bei der Anlegung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, insbesondere von Parkanlagen, Strassen, Plätzen und Wegen ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

**Art. 20**  
Regenwasser

- (1) Das im Planungsgebiet anfallende unverschmutzte Regenwasser ist soweit möglich nach der VSA-Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ 2002 in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.
- (2) Regenwasser, das nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Juni 1991 und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

**Art. 21**  
Abfälle

- (1) Für die Bewirtschaftung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.
- (2) Es können gewichtsabhängig zu bewirtschaftende zentrale Presscontainer für Gewerbe- und Haushaltabfälle eingerichtet werden.

**Art. 22**  
Etap pierung

- (1) Die Überbauung kann mit beliebiger Etappierung realisiert werden.
- (2) Dabei ist allerdings darauf zu achten, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und das Konzept der Gesamtüberbauung nicht ungünstig präjudiziert.

**Art. 23**  
Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.