



Öffentlicher Gestaltungsplan «Ueberlandpark», Zürich-Schwamendingen

vom 24. August 2016

mit Änderungen gemäss Stadtratsbeschluss vom 10. April 2019

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 41 lit. k GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 9. September 2015²,

beschliesst:

Gestützt auf das städtebauliche Leitbild «Ueberlandpark» vom Mai 2013 wird folgender öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt:

Art. 1 ¹Mit dem Gestaltungsplan wird die Grundlage für Zweck städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauungen und Aussenraumgestaltungen im Kontext von Einhausung und angrenzendem Quartier geschaffen.

² Insbesondere sollen die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung geschaffen werden, die auf den Ueberlandpark reagiert, einen Beitrag zu dessen Belebung leistet und ihn in das Quartier einbindet.

Art. 2 ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1 : 2000. Bestandteile und Geltungsbereich

² Die Vorschriften des Gestaltungsplans gelten für den im Plan angegebenen Perimeter.

³ Der Geltungsbereich wird in nachstehende Teilgebiete unterteilt:

- a. B1 bis B18;
- b. Ueberlandpark;
- c. öffentlicher Freiraum Saatlenstrasse;
- d. Freiraum Süd-Ost.

Art. 3 ¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung³ im Gestaltungsplangebiet keine Anwendung. Geltendes Recht

¹ AS 101.100

² Begründung siehe STRB Nr. 794 vom 9. September 2015.

³ Bauordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991, Bau- und Zonenordnung, BZO, AS 700.100.

² Die Wirkung der Baulinien ist bezüglich der Gebäudehöhe im Gestaltungsplangebiet für die Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

Empfindlichkeitsstufen

Art. 4 ¹ Die Teilgebiete B1 bis B10 und B12 bis B18 werden der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung⁴ zugeordnet.

² Das Teilgebiet B11 wird der Empfindlichkeitsstufe III, im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

³ Das übrige Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Nutzweise

Art. 5 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B10 und B12 bis B18 sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.

² Im Teilgebiet B11 sind nebst Wohnnutzungen mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Publikumsintensive Nutzungen sind nicht zulässig. Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 sind nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.

³ Der Ueberlandpark ist ein öffentlicher Freiraum. In dem im Plan bezeichneten Baubereich Ueberlandpark sind Nutzungen zulässig, die der Bewirtschaftung des Parks dienen (Kiosk, Café, Bistro, Quartiertreff und dergleichen).

⁴ Der Freiraum Süd-Ost ist ein öffentlicher Freiraum, der der Erschliessung des Ueberlandparks durch den Langsamverkehr dient. Das Erstellen von weiteren Bauten und Anlagen ist nicht zulässig.

⁵ Der öffentliche Freiraum Saatlenstrasse ist Teil des Grünzugs entlang der Saatlenstrasse und dient der Erschliessung des Quartiers durch den Langsamverkehr. Das Erstellen von dafür notwendigen Bauten und Anlagen ist zulässig.

Vorgeschriebener Wohnanteil

Art. 6 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B4, B6 bis B8, B10 und B12 bis B18 gilt ein Wohnanteil von mindestens 90 %.

² In diesen Teilgebieten darf zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, die vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Produkten oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, der Mindestwohnanteil auf 75 % herabgesetzt werden.

³ Im Teilgebiet B9 gilt ein Wohnanteil von mindestens 60 %.

⁴ Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986, LSV, SR 814.41.

⁴ Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und innerhalb eines Umkreises mit einem Radius von 300 m verlegt werden. Eine Weiterverlegung über diesen Umkreis hinaus ist nicht zulässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

⁵ Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen sind so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.

⁶ Im Teilgebiet B5 besteht keine Wohnanteilsspflicht. Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 gilt jedoch ein Wohnanteil von mindestens 90 % und es finden Abs. 2, 4 und 5 Anwendung.

⁷ Im Teilgebiet B11 besteht keine Wohnanteilsspflicht.

⁸ Zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horten und dergleichen) sowie für Kindergärten darf unabhängig vom vorgeschriebenen Wohnanteil der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.

Art. 7

Grundmasse,
Höhenkote

¹ a. Es gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	4
anrechenbares Untergeschoss*	0
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudehöhe** max.	14,7 m
Grundgrenzabstand*** min.	5 m
Ausnützung max.	120 %

* vorbehältlich Abs. 5

** vorbehältlich Abs. 3

*** vorbehältlich Abs. 1 lit. d

b. In den Teilgebieten B3 bis B8, B10 bis B13, B15 und B16 bemisst sich der minimale Grenzabstand nach der Hälfte der Gebäudehöhe, beträgt jedoch mindestens 5 m und höchstens 12,5 m.

c. In den erwähnten Teilgebieten hat der minimale Abstand zwischen den Gebäuden ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der halben Gebäudehöhen der sich gegenüberliegenden Bauten zu entsprechen, jedoch höchstens 25 m.

d. Gegenüber dem Freiraum Süd-Ost ist kein Grundgrenzabstand einzuhalten, vorbehalten bleibt Art. 24 Abs. 1.

e. Gegenüber der Einhausung sind Bauten bis maximal auf die Baulinien Nationalstrasse zulässig, vorbehalten bleibt Art. 15.

² Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

³ Im Teilgebiet B16 darf die maximal zulässige Höhenkote von 464 m ü. M. nicht überschritten werden. Dachaufbauten im Sinn von Art. 18 Abs. 5 dürfen die Höhenkote übersteigen.

⁴ In den im Plan bezeichneten Bereichen an der Saatlenstrasse sind die Erdgeschosse der Gebäude so auszugestalten, dass diese im Rohbau von der Oberkante des Bodens bis zur Unterkante der Decke eine lichte Höhe von mindestens 4 m aufweisen. Die Tragstruktur hat die Einrichtung grosser Räume zu erlauben.

⁵ Es sind keine anrechenbaren Untergeschosse zulässig, soweit diese nicht ein Vollgeschoss ersetzen.

⁶ Im Baubereich Ueberlandpark, das heisst auf der Einhausung, sind eingeschossige Bauten zulässig.

Stellung der
Bauten

Art. 8 ¹ In den Teilgebieten B3 bis B8 und B10 bis B15 sind die Gebäude quer zur Einhausung und in Zeilenbebauung zu erstellen. Gebäude dürfen Versätze von bis zu 3 m aufweisen.

² Unterteilungen sowie Vor- und Rücksprünge sind möglich, sofern der Charakter der Zeilenbebauung gewahrt bleibt.

³ Im Teilgebiet B14 ist eine Gebäudestellung, die dem Strassenverlauf der Tulpenstrasse folgt, zulässig.

⁴ Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 finden Abs. 1 und 2 auch für die Teilgebiete B1, B2 und B9 Anwendung.

⁵ Im Teilgebiet B15 ist eine Abweichung von der Zeilenbebauung gestützt auf einen ergänzenden privaten Gestaltungsplan zulässig, sofern dies zu einer gesamthaft besseren städtebaulichen Lösung führt. Der ergänzende private Gestaltungsplan bedarf lediglich der Zustimmung des Stadtrats.

⁶ Punkthochhäuser sind von der Bestimmung zur Stellung der Bauten ausgenommen.

Hochhäuser

Art. 9 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B17 sind Hochhäuser mit einer maximalen Gesamthöhe von 40 m zulässig.

² Dachaufbauten im Sinn von Art. 18 Abs. 5 sind zulässig.

Antrittsregelung
Gesamtüber-
bauung

Art. 10 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B17 darf nach den Grundmassen gemäss Abs. 2 gebaut werden, falls folgende Bedingungen erfüllt sind:

- a. Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer des betreffenden Teilgebiets treten mit einem gemeinsamen Baugesuch die Vorschriften für eine Gesamtüberbauung des Teilgebiets an.
- b. Das Baugesuch, mit dem der Antritt erfolgt, muss die Überbauung des gesamten betroffenen Teilgebiets vorsehen (Gesamtüberbauung). Solche Gesamtüberbauungen dürfen bereits überbaute Grundstücke miteinschliessen, vorausgesetzt, die städtebauliche Erscheinung als Ganzes genügt den Anforderungen im Sinn von lit. d.
- c. Eine Gesamtüberbauung kann zudem Parzellen aus einem benachbarten Teilgebiet miteinschliessen, sofern für den verbleibenden Teil des benachbarten Teilgebiets eine Gesamtüberbauung nach diesen Vorschriften möglich bleibt.
- d. Die Gesamtüberbauung und deren Umgebung müssen besonders gut gestaltet sein. Die Gestaltung der Freiräume muss nach einem einheitlichen, übergeordneten Gestaltungskonzept erfolgen.
- e. Die Gebäude haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder sie übertreffen die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um mindestens 20 %.
- f. Wird ein Ausnützungsbonus nach Art. 11 ganz oder teilweise beansprucht, müssen die Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P- oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, sind diese Energiewerte einzuhalten.
- g. Bei Gesamtüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke miteinschliessen, sind die energetischen Anforderungen nach lit. e und f bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. und
- h. Im Hinblick auf die energetischen Anforderungen nach lit. e, f und g sind die Standards des Vereins Minergie oder die kantonalen Wärmedämmvorschriften im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Gestaltungsplanvorschriften massgebend. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards oder Vorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

- ² a. Für eine Gesamtüberbauung gelten abweichend von Art. 7 Abs. 1 folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	7
anrechenbares Untergeschoss*	0
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudehöhe** max.	25 m
Grundgrenzabstand*** min.	5 m
Ausnützung max.	150 %

* vorbehältlich Art. 7 Abs. 5

** vorbehältlich Art. 7 Abs. 3 und Art. 10 Abs. 4

*** vorbehältlich Art. 10 Abs. 2 lit. d

- b. Der minimale Grenzabstand bemisst sich im Fall des Antritts nach der halben Gebäudehöhe, beträgt jedoch mindestens 5 m und höchstens 12,5 m.
- c. Der minimale Abstand zwischen den Gebäuden hat ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der halben Gebäudehöhen der sich gegenüberliegenden Bauten zu entsprechen, jedoch höchstens 25 m.
- d. Gegenüber dem Freiraum Süd-Ost ist kein Grundgrenzabstand einzuhalten, vorbehalten bleibt Art. 24 Abs. 1.
- e. Gegenüber der Einhausung sind Bauten bis maximal auf die Baulinien Nationalstrasse zulässig, vorbehalten bleibt Art. 15.

³ Im Weiteren gelten im Fall eines Antritts auch die Vorschriften in Art. 7 Abs. 2 bis 5.

⁴ Im Fall des Antritts muss in den Teilgebieten B1 bis B5 die Gebäudefassade ab 14,7 m über dem gewachsenen Boden gegenüber der Baulinie des Herbstwegs um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden.

⁵ Falls für die Gesamtüberbauung eines Teilgebiets ein privater ergänzender Gestaltungsplan allgemeinverbindlich erklärt wird, kann die Gesamtüberbauung in Etappen realisiert werden. Weicht der ergänzende private Gestaltungsplan nicht von den Vorschriften des vorliegenden Gestaltungsplans ab, bedarf er lediglich der Zustimmung des Stadtrats.

Ausnützungsbonus für die Teilgebiete B1 bis B15

Art. 11 ¹ In einem Teilgebiet, in dem ein Brückenbauwerk mit Verbindung zum Ueberlandpark gemäss Art. 16 rechtskräftig bewilligt und erstellt wird, kann pro Brückenbauwerk ein Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten, maximal jedoch 900 m², beansprucht werden. Dies unter der Voraussetzung, dass die Brücke im betroffenen Teilgebiet an einen allgemein zugängli-

chen Bereich, einen Gemeinschaftsraum, Quartiertreff, Kinderhort, eine Alterssiedlung oder Vergleichbares angebunden wird.

² (aufgehoben)⁵

³ Der Ausnützungsbonus bemisst sich auf der Grundlage der zulässigen Ausnützung.

⁴ Der realisierte Ausnützungsbonus ist von der Wohnanteils-pflicht befreit.

Art. 12 Ausnützungsübertragungen sind zulässig, sofern in einem Teilgebiet die höchstzulässige Ausnützung um nicht mehr als 1/8 erhöht wird. Ausnützungs-übertragungen

Art. 13 Bei neubauähnlichen Umbauten und Sanierungen sowie beim Erstellen von Neubauten sind im Teilgebiet B18 die Fassaden hinsichtlich ihrer Wirkung auf den Ueberlandpark besonders gut zu gestalten. Gestaltung Teilgebiet B18

Art. 14 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B14 wird der gewachsene Boden basierend auf den Höhenlagen der neu gestalteten Wege (Otto-Nauer-Weg und Anna-Hauptli-Weg) und der jeweils angrenzenden Verkehrserschliessung (Herbstweg, Schörlistrasse, Dreispitz, Luegislandstrasse, Tulpenstrasse) interpoliert. Gewachsener Boden

² In den Teilgebieten B15 bis B18 ist der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des gewachsenen Bodens massgebend.

Art. 15 ¹ Die im Plan eingetragenen «Interessenlinien Auf- und Abgänge» sind Baubegrenzungslinien, die von oberirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überstellt werden dürfen. Sie dürfen jedoch von unterirdischen Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen unterbaut werden. Baubegrenzungslinien

² Die im Plan eingetragenen «Interessenlinien Erschliessungsraum» sind Baubegrenzungslinien, die von ober- und unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überstellt oder unterbaut werden dürfen.

³ Auf die Baubegrenzungslinien darf gebaut werden.

Art. 16 ¹ Brückenbauwerke, die ein Gebäude in einem Teilgebiet mit der Einhausung, das heisst mit dem Ueberlandpark verbinden, sind zulässig. Brückenbauwerke

² Die Brückenbauwerke dürfen eine maximale Breite von 2 m aufweisen und müssen einen gegenseitigen Abstand von mindestens 25 m sowie eine minimale lichte Höhe von 4,5 m über

⁵ Durch die Baudirektion nicht genehmigt gem. STRB Nr. 310 vom 10. April 2019.



Öffentlicher Gestaltungsplan «Ueberlandpark»

Zürich - Schwamendingen

Situationsplan 1:2'000

18. August 2015

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. 2015/298 vom 24. August 2016

Im Namen des Gemeinderates

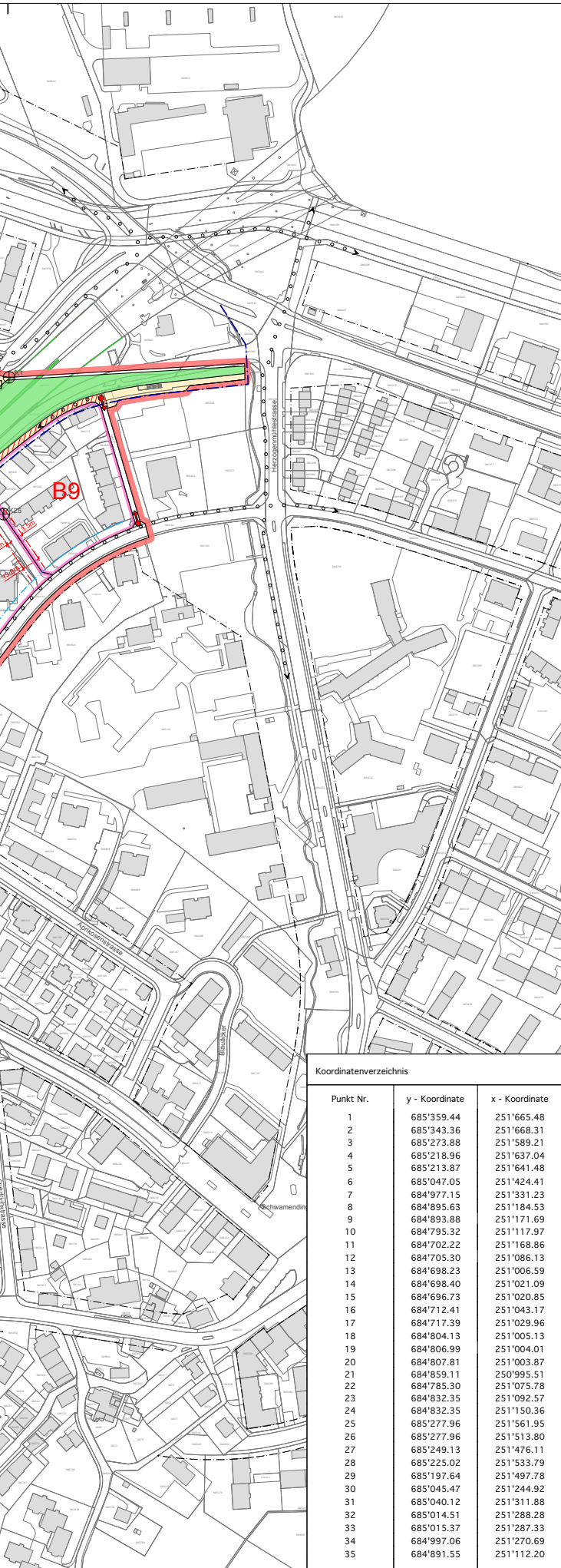
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:















Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 1724/16 vom 9. Oktober 2017

Für die Baudirektion









In Kraft gesetzt mit StRB NR. 310 vom 10. April 2019 auf den 5. Juni 2019



Festlegungen

-  Perimeter Gestaltungsplan gemäss Art. 2 Abs. 2
-  Teilgebiete B1 bis B18 gemäss Art. 2 Abs. 3
-  Ueberlandpark gemäss Art. 2 Abs. 3
-  Baubereich Ueberlandpark gemäss Art. 5 Abs. 3, Art. 7 Abs. 6
-  Freiraum Süd-Ost gemäss Art. 5 Abs. 4
-  Öffentlicher Freiraum Saatenstrasse gemäss Art. 5 Abs. 5
-  Erdgeschosshöhe 4.00 m gemäss Art. 7 Abs. 4
-  Interessenslinie Auf- und Abgänge gemäss Art. 15 Abs. 1
-  Interessenslinie Erschliessungsraum gemäss Art. 15 Abs. 2
-  Bereich für Mischverkehr gemäss Art. 22 Abs. 1
-  Anschlusspunkt für Fuss- und Velowegverbindung (Lage schematisch) gemäss Art. 24 Abs. 1
-  Anschlusspunkt für Fusswegverbindung (Lage schematisch) gemäss Art. 24 Abs. 1 und Abs. 4
-  Bereich für Anschlusspunkt Fusswegverbindung gemäss Art. 24 Abs. 2
-  Koordinaten-Punktnummer

Orientierender Inhalt

-  Baulinien Nationalstrasse gemäss separater Vorlage
-  Baulinien kommunal gemäss separater Vorlage
-  Baulinien kommunal bestehend
-  Bestehende Bauten
-  Bestehende Bauten (Abbruch aufgrund Einhausungsprojekt vorgesehen)
-  Otto-Nauer-Weg und Anna-Hauptli-Weg
-  Fuss- und Velowegverbindung (Lage schematisch)
-  Abstellplätze für Zweiräder (Lage schematisch)

dem Otto-Nauer-Weg und dem Anna-Hauptli-Weg entlang des Einhausungsbauwerks einhalten.

Abgrabungen

Art. 17 Abgrabungen für Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen sind zulässig.

Attika-
geschosse

Art. 18 ¹ Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen, mit Ausnahme der nach Abs. 2 und 5 zulässigen Dachaufbauten, ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1 m über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.

² Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

³ Hangseitig darf das Attikageschoss fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses nach Abs. 1.

⁴ Der First für die Bestimmung des Dachprofils von Gebäuden mit Flachdach ist in der Richtung der Gebäudelängsseite zu wählen. Bei zusammengebauten Gebäuden ist in der Regel die Längsseite des Gebäudekomplexes massgebend. Bis zu einem Verhältnis der Gebäudelängs- zur Gebäudeschmalseite von 4 : 3 kann die Firstrichtung frei gewählt werden.

⁵ Oberhalb der Dachfläche sind Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1,2 m sowie kleinere technische Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre und Liftüberfahrten im technisch notwendigen Minimum zulässig.

Freiraum

Art. 19 ¹ Mindestens zwei Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche sind zu begrünen. Ein Teil dieser Fläche ist der Art der Überbauung entsprechend als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.

² Es ist pro 700 m² Grundstücksfläche wenn möglich eine einheimische Grossbaumart vorzusehen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen, sofern die Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird. Die Anzahl Bäume ist auf die Parzellengrösse bezogen aufzurunden.

³ Pflanzen unterliegen gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen keinen Abstandsvorschriften. Sie dürfen aber nicht gesetzliche Zufahrten behindern, die Verkehrssicherheit gefährden, Strassenkörper oder Leitungen beeinträchtigen.

Art. 20 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinn von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz⁶ zu optimieren. Ökologie,
Dachbegrünung

² Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbbare Terrassen genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.

³ Der Versiegelungsgrad des Gestaltungsplangebiets ist gering zu halten. Es sind versickerungsaktive Bodenbeläge zu bevorzugen.⁷

Art. 21 ¹ Schutzmassnahmen gegen Hochwasserschäden liegen in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft. Hochwasser-
schutz

² Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren können bei besonders sensiblen Objekten, bei denen viele Personen gefährdet sind oder sehr hohe Sach- oder andere Folgeschäden auftreten können, Schutzmassnahmen verlangt werden, mit denen sich die Risiken minimieren lassen.

Art. 22 ¹ Die Erschliessung der Teilgebiete B1 bis B18 für Motorfahrzeuge erfolgt über Ueberlandstrasse, Herbstweg, Schörlistrasse, Saatlenstrasse, Dreispitz, Luegislandstrasse, Tulpenstrasse und Tulpenweg. Das Teilgebiet B9 ist zusätzlich über die im Plan bezeichnete Mischverkehrsfläche entlang des Einhausungsbauwerks erschlossen. Erschliessung
für Motorfahr-
zeuge

² Der öffentliche Freiraum Saatlenstrasse darf nicht zu Erschliessungszwecken für die Teilgebiete B5 und B13 genutzt werden.

³ Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 in einem der Teilgebiete B6 bis B8 muss ein gemeinsames Erschliessungskonzept für alle drei Teilgebiete vorgelegt und bewilligt werden.

⁴ Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 muss in den Teilgebieten B1 und B2 die Erschliessung über den Herbstweg und im Teilgebiet B9 über die Luegislandstrasse erfolgen.

Art. 23 ¹ Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen trifft, gilt die zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültige Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze⁸. Parkierung

⁶ Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991, NHV, SR 451.1.

⁷ Fassung gem. GRB vom 24. August 2016 mit verfügbaren Änderungen der Baudirektion gem. STRB Nr. 310 vom 10. April 2019.

⁸ Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze vom 11. Dezember 1996, Parkplatzverordnung, PPV, AS 741.500.

² Die Zahl der maximal zulässigen Abstellplätze beträgt 80 % des Normalbedarfs.

³ Für autoarme Nutzungen kann der Minimalparkplatzbedarf für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Beschäftigte abweichend von den Vorgaben gemäss PPV im Einzelfall gestützt auf ein Mobilitätskonzept festgelegt werden.

⁴ Der Minimalbedarf an behindertengerechten Abstellplätzen darf nicht unterschritten werden.

⁵ Bei Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts kann die Grundeigentümerschaft verpflichtet werden, die gemäss PPV minimal erforderlichen Abstellplätze auf dem Grundstück zu schaffen. Ist dies nicht möglich, sind die minimal erforderlichen Abstellplätze durch Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage oder durch Zumietung, beides im Umkreis von maximal 300 m, nachzuweisen. Ist auch dies nicht möglich, sind die minimal erforderlichen Abstellplätze durch eine entsprechende Ersatzabgabe gemäss PPV abzugelten.

⁶ Die Verpflichtung gemäss Abs. 5 ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

⁷ In den Teilgebieten B1 bis B18 sind Autoabstellplätze mehrheitlich unterirdisch anzuordnen.

⁸ Die Hauptzufahrten zu den Parkieranlagen sind zusammenzufassen, wo dies möglich und zumutbar ist.

⁹ Von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ist ein angemessener Anteil in Eingangsnähe anzubieten.⁹

Fuss- und
Veloweg-
verbindungen,
Durchgänge

Art. 24 ¹ Für die Fuss- und Velowegverbindungen zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist eine Breite von mindestens 3 m für die Verbindungen freizuhalten. Es gilt ein oberirdischer Wegabstand von mindestens 3,5 m.¹⁰

² In dem im Plan bezeichneten Bereich ist für die Fusswegverbindung im Sinn von Abs. 1 Raum freizuhalten.¹¹

³ Das Unterbauen der Fuss- und Velowegverbindungen ist zulässig, sofern eine Überdeckung von mindestens 1,5 m eingehalten wird.

⁴ Im Teilgebiet B15 ist die Unterbauung der reinen Fusswegverbindung zwischen Winterthurerstrasse und Anna-Hauptli-Weg

⁹ Fassung gem. GRB vom 24. August 2016 mit verfügbaren Änderungen der Baudirektion gem. STRB Nr. 310 vom 10. April 2019.

¹⁰ Fassung gem. GRB vom 24. August 2016 mit verfügbaren Änderungen der Baudirektion gem. STRB Nr. 310 vom 10. April 2019.

¹¹ Fassung gem. GRB vom 24. August 2016 mit verfügbaren Änderungen der Baudirektion gem. STRB Nr. 310 vom 10. April 2019.

uneingeschränkt zulässig.

Art. 25 Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser Energie ist durch Fernwärme zu decken, soweit er nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird. Andere Energieträger sind zulässig, falls keine Fernwärme zur Verfügung steht.

Art. 26 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechts- Inkrafttreten kraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.¹²

¹² Mit Änderungen genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 9. Oktober 2017; verfügte Änderungen der Baudirektion gem. STRB Nr. 310 vom 10. April 2019; Inkrafttreten 5. Juni 2019 (STRB Nr. 310/2019).