



Privater Gestaltungsplan «Koch-Areal»

Zürich-Altstetten/-Albisrieden, Kreis 9, Kanton Zürich

Vorschriften

Fassung für die öffentliche Auflage

Die Grundeigentümerin Stadt Zürich, Liegenschaftsverwaltung Astrid Heymann, Direktorin Ort, Datum
Die Baurechtsnehmerinnen Senn IFA AG Ort, Datum Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) Ort, Datum Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 Ort, Datum
Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. vom Im Namen des Gemeinderats Die Präsidentin / Der Präsident: Die Sekretärin / Der Sekretär:
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom Für die Baudirektion
In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal»

vom [...]

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 41 lit. k GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom [...]²,

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 ¹ Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung der Geltungsbereiche unter Schaffung von preisgünstigem Wohnraum sowie von Gewerberäumlichkeiten.

Zweck

² Im Besonderen:

- a. wird die Voraussetzung für städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauungen geschaffen;
- b. wird eine Arealentwicklung sichergestellt, die sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft gemäss Art. 2^{ter} Gemeindeordnung³ orientiert;
- c. wird gemeinnütziger Wohnraum geschaffen und ein Beitrag zur Erhöhung des Anteils von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum gemäss Art. 2^{quater} Gemeindeordnung⁴ geleistet.

Art. 2 ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan, Massstab 1:500, zusammen.

Bestandteile und Geltungsbereiche

² Der Gestaltungsplan gilt für die im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereiche.

Art. 3 ¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO)⁵ in den Geltungsbereichen keine Anwendung.

Geltendes Recht

² Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, PPV)⁶.

1 AS 101.100
2 Begründung siehe STRB Nr. [...] vom [Datum - Monat ausschreiben].
3 Vom 26. April 1970, AS 101.100
4 Vom 26. April 1970, AS 101.100
5 Vom 23. Oktober 1991, AS 700.100
6 Vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

³ Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleiben vorbehalten.

⁴ Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)⁷ samt zugehöriger Verordnungen in der Fassung bis 28. Februar 2017.

⁵ Die Wirkung der Baulinien bezüglich der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 ff. PBG ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

⁶ Die Wirkung der im Situationsplan mit «Suspendierung Baulinien» bezeichneten Baulinien ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise

Art. 4 ¹ Im Teilgebiet A sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. Mässig störende Gewerbebetriebe;
- b. Handels- und Dienstleistungsbetriebe;
- c. Schulungs- und Bildungsangebote.

² Im Teilgebiet B sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. Wohnnutzung;
- b. Mässig störende Gewerbebetriebe;
- c. Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

³ Im Teilgebiet C sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. Wohnnutzung;
- b. Mässig störende Gewerbebetriebe;
- c. Handels- und Dienstleistungsbetriebe;
- d. Schulungs- und Bildungsangebote;
- e. Kulturelle Nutzung.

Publikumsorientierte
Eingangsgeschossnutzung

Art. 5 ¹ In Erdgeschossen von Gebäuden in den im Situationsplan mit «Publikumsorientierte Eingangsgeschossnutzung» bezeichneten Bereichen sind entlang von mindestens 50 Prozent der Fassadenlänge mindestens in der ersten Raumtiefe nur publikumsorientierte Nutzungen wie z.B. Gaststätten, Verkaufsgeschäfte, Werkstätten und Kinderbetreuungseinrichtungen zulässig.

Verkaufsnutzung

Art. 6 ¹ In den Geltungsbereichen sind publikumsintensive Verkaufsnutzungen, insbesondere Einkaufszentren, Warenhäuser und dergleichen, die einen dauernden intensiven motorisierten Verkehr auslösen, nicht zulässig.

Wohnanteil

Art. 7 ¹ Im Teilgebiet B beträgt der Wohnanteil mindestens 80 Prozent.

² Im Teilgebiet C beträgt der Wohnanteil mindestens 60 Prozent und höchstens 80 Prozent.

⁷ Vom 7. September 1975, LS 700.1.



Art. 8 ¹ Im Teilgebiet B sind mindestens 40 Prozent und im Teilgebiet C mindestens 30 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche als preisgünstiger Wohnraum gemäss § 49b PBG⁸ zu erstellen.

Preisgünstiger Wohnraum

² Eine Verlegung dieser Fläche zwischen den Teilgebieten B und C ist bis höchstens 2 500 m² zulässig.

³ Für den preisgünstigen Wohnraum gilt die Belegungsvorschrift, dass die Personenzahl die Zahl ganzer Zimmer nicht mehr als um 1 unterschreiten darf.

Art. 9 ¹ Die maximale anrechenbare Geschossfläche in allen Geschossen beträgt:

Ausnützung / Baumasse

- a. im Teilgebiet B 27 000 m²
- b. im Teilgebiet C 25 000 m²

² Die maximal anrechenbare oberirdische Baumasse beträgt im Teilgebiet A 86 000 m³

³ Die Anrechenbarkeit der Geschossfläche und der Baumasse richtet sich nach § 255 und § 258 PBG.

Art. 10 ¹ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Abstände

² Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die Grenz-, Gebäude-, Strassen- und Wegabstände innerhalb der Geltungsbereiche unterschritten werden.

³ Es darf auf die Baubegrenzungslinie gebaut werden.

Art. 11 ¹ Die Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan angegebenen Baubegrenzungslinien anzuordnen.

Baubegrenzungslinie

² Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen, vorbehältlich der Baulinienbereiche, über die Baubegrenzungslinien hinausragen:

- a. einzelne oberirdische Vorsprünge wie Erker, Balkone, auskragende Gebäudeecken und dergleichen, jedoch insgesamt höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Vordächer dürfen auf der gesamten betreffenden Fassadenlänge auskragen. Diese Vorsprünge und Vordächer dürfen höchstens 1,5 m über die Baubegrenzungslinien hinausragen;
- b. Dachvorsprünge und technische Anlagen wie Kamine, Lüftungskanäle und dergleichen;
- c. im Teilgebiet A an der Nordseite zusätzlich eine offene Treppe sowie untergeordnete betrieblich bedingte technische Aussenlager auf der Nordseite (Tankanlagen, Silos und dergleichen);
- d. im Teilgebiet C darf zusätzlich entlang der Flüelastrasse im Bereich der suspendierten Baulinie eine Terrasse höchstens 4,0 m über die Baubegrenzungslinie hinausragen. Sie hat einen Vertikalabstand von mindestens 3 m ab gestaltetem Terrain einzuhalten;

e. im Teilgebiet C zusätzlich eine Kinderspiel-Rutsche.

³ Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen, vorbehältlich der Baulinienbereiche, über die Baubegrenzungslinien hinausragen oder auch ausserhalb der Baubegrenzungslinien errichtet werden:

- a. Anlagen zur Retention und Versickerung von Regenwasser, Anlagen zur Entsorgung sowie unterirdische Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie;
- b. Aufgänge und technische Be- und Entlüftungsanlagen der unterirdischen Parkieranlagen;
- c. Brunnen, Kunstobjekte und dergleichen;
- d. Erschliessungsbauwerke für Fuss- und Fahrverkehr einschliesslich Entfluchtungsanlagen, Stützmauern und dergleichen;
- e. Abstellplätze für Personenwagen von Besucherinnen, Besuchern und Kunden;
- f. Abstellplätze für Motorräder und leichte Zweiräder;
- g. Abstellplätze für Lieferwagen, Warenumschlag, Taxis und Betriebsfahrzeuge gemäss Art. 8 Abs. 1 PPV.

Unterirdische Gebäude
und Gebäudeteile

Art. 12 ¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baubegrenzungslinien sowie den im Situationsplan bezeichneten Baubereichen für unterirdische Gebäude zulässig, soweit sie vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen.

Eingangsgeschoss

Art. 13 ¹ Die lichte Höhe des Eingangsgeschosses beträgt im Teilgebiet A in der ersten Raumtiefe der nach Süden orientierten Fassade mindestens 4 m, wobei diese durch den Einzug von Galerien verringert werden darf.

² Die lichte Höhe des Eingangsgeschosses beträgt mindestens in der ersten Raumtiefe in den im Situationsplan mit «publikumsorientierte Eingangsgeschossnutzung» bezeichneten Bereichen:

- a. im Teilgebiet B, Baubereich B1: mindestens 4,5 m;
- c. im Teilgebiet B, Baubereiche B2 und B3: mindestens 3,7 m;
- d. im Teilgebiet C: mindestens 3,7 m.

³ Tiefgaragenein- und ausfahrten sind von der minimalen Höhe des Eingangsgeschosses ausgenommen.

Gewachsener Boden

Art. 14 ¹ Der gewachsene Boden wird wie folgt festgelegt:

- a. Teilgebiet A: 409.3 m ü. M.;
- b. Teilgebiet B, Baubereich B1: 407.9 m ü. M.;
- c. Teilgebiet B, Baubereiche B2, B3 und B4: 408.45 m ü. M.;
- d. Teilgebiet C: 409.3 m ü. M..

Abgrabungen, Aufschüttungen

Art. 15 ¹ Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen sind zulässig.

² Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Art. 16 ¹ Die maximale Gebäudehöhe wird wie folgt festgelegt:

Gebäudehöhen

Baubereich	Gebäudehöhe (m)
A1	25
B1	86
B2	25
B3	7
B4	12
C1	29.5
C2	5.5

Art. 17 ¹ Ein Hochhaus im Baubereich B1 muss oberhalb von einer Höhe ab dem gewachsenen Boden von mindestens 48 m und höchstens 52 m einen zur Flurstrasse orientierten durchgehenden Gebäuderücksprung von mindestens 2 m aufweisen.

 Gebäuderücksprung
Baubereich B1

Art. 18 ¹ Im Teilgebiet A sind innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe gemäss Art. 16 insgesamt acht anrechenbare Geschosse zulässig.

Geschosszahl

² In den Teilgebieten B und C ist die Zahl der anrechenbaren Geschosse im Rahmen des PBG⁹ frei.

Art. 19 ¹ Im Teilgebiet A ist ein Dachgeschoss zulässig, dass nicht innerhalb der Gebäudehöhe gemäss Art. 16 liegen muss.

Dachgeschoss

² In den Teilgebieten B und C sind keine Dachgeschosse zulässig.

Art. 20 ¹ Im Baubereich C1 hat das oberste Geschoss gegenüber den traufseitigen Fassaden auf zwei Drittel der Fassadenlängen um mindestens 1 m zurückzuspringen.

 Oberstes Geschoss
Teilgebiet C

Art. 21 ¹ In den Baubereichen B1 und C1 ist jeweils ein Hochhaus zulässig.

Hochhäuser

² Massgebend für den Nachweis des Schattenwurfs ist ein Vergleichsprojekt, das durch die Teilgebietsbegrenzungen dieses Gestaltungsplans, die einzuhaltenden Grenzabstände in Abweichung zu Art. 10 Abs. 2 und die rechtskräftigen Baulinien begrenzt wird. Das Vergleichsprojekt hat eine Gebäudehöhe von 25 m ab dem gewachsenen Boden und eine Firsthöhe von 7 m ab der Traufe einzuhalten.

Art. 22 ¹ In den Geltungsbereichen sind nur Flachdächer zulässig.

Dachgestaltung

⁹ Vom 7. September 1975, LS 700.1.

² Im Baubereich B4 ist zusätzlich ein Sheddach zulässig.

³ Im Baubereich C1 sind zusätzlich Schrägdächer zulässig, soweit sie innerhalb des Geltungsbereichs vom Niveau des gewachsenen Bodens nicht in Erscheinung treten.

Technisch bedingte
Dachaufbauten

Art. 23 ¹ Über das oberste Geschoss hinaus sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Sende- und Empfangsanlagen, Oberlichter, Absturzsicherungen, Treppen- und Liftaufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie und dergleichen zulässig. Für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie gilt eine maximale Höhe von 1,2 m.

² Anlagen zur Fassadenreinigung dürfen im Ruhezustand innerhalb der Geltungsbereiche vom Niveau des gewachsenen Bodens nicht in Erscheinung treten.

Dachaufbauten
a. Teilgebiet A

Art. 24 ¹ An der südlichen Traufseite ist eine Dachaufbaute zulässig, die bündig an die östliche Giebelseite anschliessen muss. Die Dachaufbaute darf insgesamt nicht breiter als 40 Prozent der Fassadenlänge sein, sofern sie die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen gemäss § 281 PBG¹⁰ durchstösst.

² Zusätzlich zu Art. 23 sind oberhalb des obersten Geschosses höchstens zwei Einhausungen für technische Anlagen (Technikboxen) zulässig. Diese dürfen insgesamt eine Grundfläche von höchstens 500 m² und eine Höhe von 3.5 m aufweisen und müssen einen Abstand vom Dachrand von mindestens 3.5 m einhalten.

b. Teilgebiet B

Art. 25 ¹ Im Teilgebiet B sind im Baubereich B3 zusätzlich Dachaufbauten, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Dachfläche als Freiraum stehen, wie Pergolen, Gerätehäuschen, Spielgeräte, Wassertanks und dergleichen mit einer maximalen Höhe von 3 m zulässig. Diese dürfen insgesamt eine Grundfläche von höchstens 15 Prozent der Dachfläche aufweisen.

c. Teilgebiet C

Art. 26 ¹ Im Teilgebiet C sind zusätzlich Dachaufbauten, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Dachfläche als Freiraum stehen, wie Pergolen, Aussenküchen, Gerätehäuschen, Wassertanks, Waschküchen und dergleichen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 6 m sowie Substrataufbau für Dachbegrünungen mit einer maximalen Höhe von 1.2 m zulässig.

C. Freiraum

Durchgrünung

Art. 27 ¹ Die Gestaltung der Freiräume muss zu einer guten Durchgrünung des Quartiers beitragen.

Freifläche

Art. 28 ¹ Die Freifläche gemäss § 257 PBG beträgt mindestens:
a. im Teilgebiet A: 650 m²;

¹⁰ Vom 7. September 1975, LS 700.1.

- b. im Teilgebiet B: 440 m²
- c. im Teilgebiet C: 1 840 m².

² Eine Verlegung dieser Fläche zwischen den Teilgebieten A, B und C ist bis höchstens 10 Prozent des jeweiligen Masses zulässig.

³ Die Freiflächen sind ebenerdig anzuordnen.

Art. 29 ¹ Die als Freiraum nutzbare Fläche auf Flachdächern beträgt mindestens:

Flächen auf Flachdächern

- a. im Teilgebiet B: 1 800 m²;
- b. im Teilgebiet C: 1 000 m².

Art. 30 ¹ Die im Situationsplan mit «öffentlich nutzbarer Freiraum» bezeichneten Flächen haben mit dem angrenzenden Quartierpark ausserhalb der Geltungsbereiche ein Ganzes ohne ablesbare Grenzen zu bilden.

Öffentlich nutzbarer Freiraum

² Im Teilgebiet C sind innerhalb der mit «öffentlich nutzbarer Freiraum» bezeichneten Fläche Einzäunungen nur für Kinderbetreuungseinrichtungen mit einer Fläche von max. 400 m² und für Gartennutzungen mit einer Fläche von 150 m² zulässig.

Art. 31 ¹ Entlang der Flüela-, Flur- und Rautistrasse sind unter Berücksichtigung der Erschliessung im Sinne von Art. 27 grosskronige Bäume zu pflanzen.

Grosskronige Bäume

² In den Teilgebieten A und B sind entlang der südlichen Begrenzung des Geltungsbereichs im Sinne von Art. 27 grosskronige Bäume vorzusehen, soweit dies mit dem Brandschutz vereinbar ist.

Art. 32 ¹ Bei Pflanzmassnahmen ist auf Stadtebene in unterbauten Bereichen mindestens folgende Überdeckung vorzusehen:

Voraussetzung für die Pflanzen

- a. für grosskronige Bäume 1.5 m;
- b. für mittelkronige Bäume 1.2 m;
- c. für kleinkronige Bäume und Grosssträucher 1 m;
- d. für Sträucher 0.8 m.

² Der begrünte Anteil auf der als Freiraum nutzbaren Flächen auf Flachdächern gemäss Art. 29 ist intensiv auszubilden. Für Gehölze sind geeignete Voraussetzungen zu schaffen.

Art. 33 ¹ Es ist mindestens folgender Anteil der Gebäudefassaden mit Rankhilfen zu versehen und zu begrünen:

Vertikalbegrünung

- a. Teilgebiet A: 300 m²;
- b. Teilgebiet B: 500 m².

Art. 34 ¹ Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich von Flachdächern ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

Dachbegrünung

Art. 35 ¹ Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Versiegelung

D. Gestaltung

Gesamtwirkung Art. 36 ¹ Bauten, Anlagen und Freiräume 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. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Reklameanlagen und Beleuchtung.

E. Erschliessung und Parkierung

Fuss- und Veloverkehr Art. 37 ¹ Die Geltungsbereiche sind so zu gestalten und zu bebauen, dass für den Fuss- und Veloverkehr eine angemessene Durchlässigkeit für die Allgemeinheit gewährleistet ist.

² Die im Situationsplan bezeichnete öffentlich nutzbare Fuss- und Veloverbindung muss eine Breite von mindestens 3,5 m aufweisen.

Motorisierter Individualverkehr Art. 38 ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen.

² Im Teilgebiet C sind innerhalb des im Situationsplan mit «Bereich Erschliessung motorisierter Individualverkehr / Anlieferung» bezeichneten Bereichs Zu- und Wegfahrten für motorisierten Individualverkehr in einer Breite von insgesamt höchstens 22 m, gemessen entlang der Grundstücksgrenze der Flüelastrasse, zulässig.

Anlieferung Art. 39 ¹ Die Anlieferung erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen.

² Im Teilgebiet C sind innerhalb des im Situationsplan mit «Bereich Erschliessung motorisierter Individualverkehr / Anlieferung» bezeichneten Bereichs Zu- und Wegfahrten für Anlieferung in einer Breite von insgesamt höchstens 10 m, gemessen entlang der Grundstücksgrenze der Flüelastrasse, zulässig.

Abstellplätze für leichte Zweiräder Art. 40 ¹ Die Anzahl Abstellplätze für leichte Zweiräder richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV¹¹.

² Die Abstellplätze sind in den Geltungsbereichen sicher und gut zugänglich an geeigneten Lagen zu erstellen, wobei mindestens der für Bewohnerinnen und Bewohner bestimmte Teil dieser Abstellplätze witterungsgeschützt und diebstahlsicher sein muss.

Abstellplätze für Motorräder Art. 41 ¹ Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV¹².

² Die Abstellplätze sind in den Geltungsbereichen sicher und gut zugänglich an geeigneten Lagen zu erstellen.

Abstellplätze für Personenwagen
a. Anzahl Art. 42 ¹ Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV¹³, wobei

11 Vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

12 Vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

13 Vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

die höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze gemäss PPV in den Geltungsbereichen insgesamt auf die mindestens erforderliche Anzahl gemäss PPV festgelegt wird.

² Im Teilgebiet A entspricht die höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze der höchstens zulässigen Anzahl gemäss PPV, sofern Abs. 1 eingehalten ist.

³ In den Teilgebieten B und C entspricht die höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze der mindestens erforderlichen Anzahl gemäss PPV, sofern Abs. 1 eingehalten ist.

⁴ Die in der PPV Art. 8 Abs. 1 und 2 vorgesehenen Abweichungen zur Erhöhung der Anzahl Abstellplätze sind nicht anwendbar.

Art. 43 ¹ Die Abstellplätze sind in den Geltungsbereichen mit Ausnahme der in Art. 43 Abs. 2 aufgeführten Abstellplätzen unterirdisch anzuordnen.

b. Anordnung

² Oberirdische Abstellplätze gemäss Art. 11 Abs. 3 lit. e, f und g sind zulässig.

³ Von den oberirdischen Abstellplätzen gemäss Abs. 2 dürfen im Teilgebiet A maximal drei Abstellplätze und im Teilgebiet C maximal fünf Abstellplätze direkt ab der Flüelastrasse erschlossen werden.

Art. 44 ¹ Sofern mit einem Baugesuch im Teilgebiet A die minimale Anzahl Abstellplätze gemäss PPV überschritten wird, ist die Anordnung der Abstellplätze für Personenwagen in beiden Geltungsbereichen sowie deren Zuordnung zu den einzelnen Teilgebieten und Nutzungen nachzuweisen.

c. Nachweis

Art. 45 ¹ Wird das Minimum des Normalbedarfs gemäss PPV in einem Teilgebiet um mehr als 60 Prozent unterschritten, so ist für das betroffene Teilgebiet und für diejenigen Abstellplätze, die zu einer Unterschreitung des Minimums des Normalbedarfs gemäss PPV um mehr als 60 Prozent führen, der Nachweis einer konkretisierten Rückfallebene zu erbringen. Langfristmieten von Abstellplätzen werden dabei als baurechtlich ausreichender Nachweis anerkannt.

d. Rückfallebene

F. Umwelt

Art. 46 ¹ Neubauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich¹⁴, Ausgabe 2009, Abschnitt II. Teil 1, um mindestens 30 Prozent unterschreiten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-

Energie

14 Anhang Ziff. 1.11 zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I) vom 6. Mai 1981, LS 700.21

P Standards¹⁵, Version 2020.1 entsprechen. Neubauten haben zudem den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco¹⁶, Version 1.5 2020, einzuhalten.

² Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Minergie-Standards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

³ Die Energieversorgung für Raumwärme und Warmwasser erfolgt über den Energieverbund Flurstrasse, soweit der Wärmebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann und der Anschluss möglich ist.

Entwässerung / Retention

Art. 47 ¹ Das in den Geltungsbereichen anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung¹⁷ in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

² Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer¹⁸ abzuleiten.

³ Mit jedem Baugesuch ist der zuständigen Behörde ein Entwässerungskonzept für das jeweilige Teilgebiet einzureichen, das auch die Retentionsflächen bestimmt.

Ökologischer Ausgleich

Art. 48 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz¹⁹ zu optimieren.

Ökologisch wertvolle Flächen

Art. 49 ¹ Die minimalen ökologisch wertvollen Flächen betragen:

- a. im Teilgebiet A: 360 m²;
- b. im Teilgebiet B: 360 m²;
- c. im Teilgebiet C: 460 m².

² Ökologisch wertvolle Flächen sind ebenerdig anzuordnen.

³ Freiflächen gemäss Art. 28 sind bei entsprechender Ausgestaltung an die ökologisch wertvollen Flächen anrechenbar.

Lokalklima

Art. 50 ¹ Die Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermie-

15 Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

16 Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

17 Vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

18 Vom 24. Januar 1991, SR 814.20.

19 Vom 16. Januar 1991, SR 451.1



den werden kann. Es ist aufzuzeigen, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen werden kann.

Art. 51 ¹ In den Geltungsbereichen gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Empfindlichkeitsstufe

Art. 52 ¹ Im Teilgebiet B dürfen in den der Lüftung dienenden Fenstern von lärmempfindlichen Wohn- und Schlafräumen die Grenzwerte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.

Lärmschutz Verkehrslärm

² Im Teilgebiet C dürfen in den der Lüftung dienenden Fenstern von lärmempfindlichen Wohn- und Schlafräumen, die Grenzwerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. In den zur Rautistrasse orientierten Wohnräumen, die nicht dem Schlafen dienen, muss in den der Lüftung dienenden Fenstern nur der Grenzwert von 65 db(A) eingehalten werden.

Art. 53 Für die Bewirtschaftung der in den Geltungsbereichen anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

Entsorgung

G. Schlussbestimmungen

Art. 54 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Inkrafttreten