



Sonderbauvorschriften für das Gebiet Zentrum Zürich Nord

Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998¹

Die Stadt Zürich erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, insbesondere dessen §§ 79 ff., die nachstehenden Sonderbauvorschriften für das Gebiet Zentrum Zürich Nord. Vorgehendes eidgenössisches und kantonales Recht bleibt vorbehalten.

1. Grundlagen

Art. 1 Zweck

¹Die Sonderbauvorschriften bezwecken, die Voraussetzungen für eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie umweltgerechte Umstrukturierung und Umnutzung des Gebietes Zentrum Zürich Nord zu schaffen.

²Insbesondere sollen

- die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete und umweltgerechte dichte Überbauung geschaffen werden;
- die Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsstruktur geschaffen werden;
- geeignete Teile des Gebietes für die industrielle Produktion erhalten bleiben;
- grosszügige Freiräume gestaltet und eine gute Durchgrünung des Gebietes gewährleistet werden;
- die Erschliessung des Gebietes in der Weise ergänzt werden, dass eine intensivere Nutzung gegenüber der Grundordnung ermöglicht wird;
- die Voraussetzungen für eine gute Erschliessung des Gebietes durch öffentliche Verkehrsmittel geschaffen werden;
- das Gebiet mit einem dichten Netz von Fusswegen und Radwegen ausgestattet werden;

- der private Motorfahrzeugverkehr innerhalb des Gebietes begrenzt werden.

Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

¹Die Sonderbauvorschriften setzen sich aus den nachstehenden Bestimmungen mit den Anhängen 1-10 und dem Plan im Massstab 1:2000 zusammen.

²Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften, die Abgrenzung der Teilgebiete A, B, C, D, E, der Freihaltezonen sowie der Baufelder A1-A10, B1-B9, C1-C5, D1-D16 und E1-E3, für die generelle Lage der ausgedehnten Verkehrswege, der Anschlussgleise, der für die Erschliessung erforderlichen baufeldquerenden Wegverbindungen samt vorgeschriebenen Anschlussbereichen und der Flächen mit Aufforstungsverpflichtung, für die Baubegrenzungslinien samt ergänzenden Anordnungen, für die örtlich begrenzte Anhebung der maximalen Gebäudehöhe und für die Bereiche mit beschränkter Bebaubarkeit.

³Ergänzende Regelungen über Erschliessung sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen erfolgen durch Vertrag oder Quartierplan.

Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit und solange die Sonderbauvorschriften zur Anwendung gelangen, ist die allgemeine Bau- und Zonenordnung nicht anwendbar.

Art. 4 Richtlinien

¹Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dienen folgende, in den Anhängen 1-10 wiedergegebenen Festlegungen als Richtlinien für das Bauen nach den Sonderbauvorschriften:

- Bebauungskonzept (Anhang 1);
- Freiraumkonzept (Anhang 2);
- Konzept öffentlicher Verkehr (Anhang 3);
- Konzept Fusswegverbindungen (Anhang 4);
- Konzept Radwegverbindungen (Anhang 5);
- Konzept motorisierter Individualverkehr (Anhang 6);
- Konzept der oberirdischen Parkhäuser (Anhang 7);

- Versorgungs- und Entsorgungskorridore (Anhang 8);
- Etappierungskonzept Hapterschliessungs- und Erschliessungsstrassen (Anhang 9);
- Etappierungskonzept Freihaltezonen (Anhang 10).

²Von den Richtlinien gemäss den Anhängen 1-10 darf vorbezüglich der Bestimmungen der Sonderbauvorschriften aus wichtigen Gründen abgewichen werden. Die baurechtliche Bewilligung solcher Abweichungen setzt voraus, dass insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt und dies in geeigneter Weise sichergestellt wird.

2. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Nutzweisen

¹In den Baufeldern A4, A5, A7, A8, C1 und C5 sind stark störende Betriebe gestattet, wobei in erster Linie industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports erlaubt sind. Zulässig sind ferner betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und technische Räume, Wohlfahrtseinrichtungen und Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige. Ausserdem dürfen maximal 20% der im jeweiligen Baufeld zulässigen für die Ausnützung anrechenbaren Geschossfläche für weitere industriell orientierte Dienstleistungen wie Forschung, Entwicklung und Ausbildung sowie Engineering für Logistik, Unternehmensberatung, Informatik, Umwelt-, Produktions- und Verfahrenstechnik verwendet werden.

²Die Baufelder A6, B5 und E3 sind für Bauten und Anlagen reserviert, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Im Baufeld B5 sowie im Baufeld E3 bis auf eine Tiefe von 15 m ab Baulinie der Neunbrunnenstrasse sind auch Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe, die nicht öffentlichen Zwecken dienen, gestattet. Im nördlichen Teil des Baufeldes E3 und im Baufeld A6 sind stark störende Nutzungen zulässig.

³In den übrigen Baufeldern sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

Art. 6 Wohnanteil

¹Von der für die Ausnützung anrechenbaren Geschossfläche ist mindestens der in Art. 9 festgelegte Anteil als Wohnfläche zu realisieren.

²Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und des Baufeldes verlegt werden. Ferner darf die Wohnfläche innerhalb des Teilgebietes in angrenzende Baufelder verlegt werden, solange der Wohnanteil in Baufeldern mit einem vorgeschriebenen Mindestwohnanteil von 33% mindestens 25% und in den Baufeldern mit vorgeschriebenem Mindestwohnanteil von 70% oder 80% mindestens 50% beträgt.

³Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind diese so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.

Art. 7 Empfindlichkeitsstufen

Dem Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften wird mit Bezug auf die Baufelder A4, A5, A6, A7, A8, C1 und C5 sowie mit Bezug auf den mehr als 15 m nördlich der Baulinie der Neunbrunnenstrasse liegenden Teil des Baufeldes E3 die Empfindlichkeitsstufe IV und im übrigen die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Art. 8 Lärmschutz

¹In den folgenden Baufeldern sind im festgelegten Abstandsbereich zur Lüftung eines lärmempfindlichen Wohnraumes notwendige Fenster nur zulässig, wenn die Sichtlinie zur Lärmquelle vollständig unterbrochen ist.

Baufelder	Abstandsbereich
C2, D1, D6, D7 und D8	25 m ab Achse der Birchstrasse
A1, B1, B4, B7, B8, C4, D1, D2, D4, D11 und D13	40 m ab Achse der Binzmühlestrasse
D8 und D16	ganzes Baufeld (gegenüber Eisenbahntrasse)

²In den Baufeldern E1 und E2 (bezüglich der SBB-Linie) und im Baufeld A3 (bezüglich des Lok-Testgleises) dürfen bis zu einem Abstand von 14 m ab Achse des Gleistrassees keine zur Lüf-

tung eines lärmempfindlichen Wohnraumes notwendigen Fenster angeordnet werden. Im Abstand von 14 m bis 22 m sind solche Lüftungsfenster nur zulässig, wenn die Sichtlinie zur Lärmquelle vollständig unterbrochen ist und im Abstand von 22 m bis 40 m müssen solche Fenster um 90 Grad von der Lärmquelle abgedreht angeordnet werden.

³Die Baubehörde kann im Baubewilligungsverfahren andere Lösungen zulassen, sofern mit Bezug auf lärmempfindliche Wohnräume die Einhaltung der Planungswerte gewährleistet ist.

Art. 9 Grundmasse und Wohnanteil

Baufeld	Ausnützungsziffer	Wohnanteil	Frei-flächen-ziffer	Gebäude-höhe h1 Haupt-gebäude	Grösste Höhe Plattform-bauten	Grenz-abstand
	max. %	min. %	min. %	max. m.ü.M.	max. m.ü.M.	min. m
A1	230	33	30	460	444	8,0
A2	210	80	40	457	444	8,0
A3	80	80	50	454	444	7,0
A4	110	0	15	459	443	3,5
A5	200	0	35	460	444	3,5
A6	180	0	10	460	444	3,5
A7	140	0	5	460	444	3,5
A8	110	0	15	455	444	3,5
A9	110	80	50	455	444	7,0
A10	160	0	30	460	444	8,0
B1	190	33	45	460	444	8,0
B2	210	80	40	456	443	8,0
B3	90	80	50	453	443	7,0
B4	300	33	15	459	443	8,0
B5	180	0	30	456	443	8,0
B6	150	80	50	453	443	8,0
B7	240	0	20	459	443	8,0
B8	350	0	20	460	444	8,0
B9	130	0	30	454	444	7,0
C1	290	0	5	460	444	3,5
C2	130	70	50	457	444	8,0
C3	70	0	60	457	444	8,0
C4	120	80	50	457	444	8,0
C5	260	0	5	460	444	3,5
D1	200	0	35	463	446	9,0

Baufeld	Ausnüt-	Wohn-	Frei-	Gebäude-	Grösste	Grenz-
	zungs-	anteil	flächen-	höhe h1	Höhe	abstand
	ziffer		ziffer	Haupt-	Plattform-	
				gebäude	bauten	
	max. %	min. %	min. %	max. m.ü.M.	max. m.ü.M.	min. m
D2	250	0	40	463	446	9,0
D3	240	80	35	463	446	9,0
D4	220	0	40	463	446	9,0
D5	210	80	35	463	446	9,0
D6	200	0	40	460	446	9,0
D7	210	80	35	464	447	9,0
D8	220	0	15	464	447	9,0
D9	240	80	30	464	447	9,0
D10	260	0	20	464	447	9,0
D11	250	0	25	463	446	9,0
D12	220	70	30	463	446	9,0
D13	190	0	25	463	446	9,0
D14	220	70	30	464	447	9,0
D15	40	0	35	464	447	9,0
D16	440	0	10	464	447	3,5
E1	90	80	45	454	444	7,0
E2	90	80	50	454	444	7,0
E3	90	0	10	454	444	7,0

Art. 10 Ausnützung

¹Bei gleichzeitiger Überbauung unmittelbar benachbarter Baufelder darf maximal ein Fünftel der anrechenbaren Geschossfläche in das andere Baufeld verlegt werden. Dabei dürfen durch Mindestwohnanteile vorgeschriebene Wohnflächen in den betroffenen Baufeldern insgesamt nicht vermindert werden. Weitergehende Ausnützungsübertragungen in andere Baufelder sind nicht zulässig.

²Je nach Anordnung der Abstellplätze verändert sich die Ausnützung im jeweiligen Baufeld wie folgt:

- a) Mit jedem neu erstellten überdeckten oberirdischen Abstellplatz vermindert sich die anrechenbare Geschossfläche um 12,5 m².
- b) In den Baufeldern A4, A7 und D15 erhöht sich die anrechenbare Geschossfläche für jeden aufgehobenen Abstellplatz im jeweiligen oberirdischen Parkhaus um 12,5 m².

c) Soweit Abstellplätze in bestehenden Geländemulden angelegt werden und unter dem gestalteten Terrain liegen, werden sie den unterirdischen Plätzen zugerechnet.

³Für dauernde quartierbezogene öffentliche Einrichtungen darf die Ausnützung um höchstens 2% der anrechenbaren Geschossfläche erhöht werden. Die Zweckbindung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken. Solche Ausnützungserhöhungen sind bei der Berechnung der erforderlichen Wohnanteilsfläche nicht zu berücksichtigen.

Art. 11 Freiflächenziffer

¹Bei Neubauvorhaben sowie bei wesentlichen Umbauten und Nutzungsänderungen ist die in Art. 9 festgelegte Freiflächenziffer zu verwirklichen.

²Die Freifläche darf innerhalb eines Baufeldes verlegt werden. Bei gleichzeitiger Überbauung unmittelbar benachbarter Baufelder darf zudem maximal ein Fünftel der anrechenbaren Freifläche in das andere Baufeld verlegt werden.

³In den Baufeldern A5, D3, D4, D7 und D12 ist im Rahmen der Freiflächenziffer je ein Kleinstpark von mindestens 350 m² Fläche anzulegen. Die Kleinstparks müssen öffentlich zugänglich sein, eine geeignete Form aufweisen und dürfen nicht unterkellert werden.

⁴Bei etappenweiser Überbauung eines Baufeldes mit vorgeschriebenem Kleinstpark dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn die Herrichtung des Kleinstparks sichergestellt ist.

Art. 12 Höhe

¹Für die höchstzulässige Gebäudehöhe von Hauptgebäuden und die grösste Höhe von Plattformbauten gelten unter Vorbehalt von Abs. 2 die in Art. 9 festgelegten Koten (h1).

²Soweit dies im Plan bezeichnet ist, darf bei Hauptgebäuden die Gebäudehöhe h1 bis zur angegebenen Kote (h2) erhöht werden; die Gebäudehöhe h2 gilt im Baufeld A4 bis auf eine Tiefe von 60 m, im übrigen bis auf eine Bautiefe, höchstens aber bis auf eine Tiefe von 18 m ab Baulinie oder Baubegrenzungslinie.

³Baulinien und Baubegrenzungslinien führen nicht zu einer Beschränkung der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 f. PBG.

Art. 13 Geschosszahl

¹Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes frei.

²Es sind keine anrechenbaren Unter- und Dachgeschosse zulässig, soweit diese nicht ein Vollgeschoss ersetzen.

Art. 14 Abstände

¹Gegenüber Nachbargrundstücken sind die in Art. 9 festgelegten Grenzabstände einzuhalten.

²Für Gebäude mit einer grössten Höhe von maximal 6 m beträgt der Grenzabstand mindestens 3,5 m.

³Es kommen keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.

⁴Oberirdische und unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Plätzen einen Abstand von mindestens 6 m einzuhalten; gegenüber Wegen und Kleinstparks muss kein Abstand eingehalten werden, soweit der Gebäudeabstand gewahrt ist. Baufeldquerende Wege, die nicht als Versorgungs- oder Entsorgungskorridore bezeichnet sind, dürfen unterkellert werden.

⁵Abstandsunterschreitungen sind zulässig, soweit sie zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes (Anhang 1) erforderlich und einwandfreie feuerpolizeiliche und wohnhygienische Verhältnisse gewährleistet sind.

⁶Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen durch Baulinien oder Baubegrenzungslinien.

Art. 15 Baubegrenzungslinien

¹Die im Plan festgelegten Baubegrenzungslinien dürfen weder oberirdisch noch unterirdisch mit Gebäuden oder Gebäudeteilen überstellt werden; ausgenommen sind einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge bis zu 1,5 m. Fallen Baubegrenzungslinie und Grenze einer Verkehrsanlage zusammen, haben derartige Vorsprünge einen dem Charakter der betreffenden Anlage ent-

sprechenden Vertikalabstand, in der Regel wenigstens 3 m, einzuhalten.

²Wo dies im Plan bezeichnet ist, sind Gebäude auf die Baubegrenzungslinie zu stellen.

³Arkaden sind als öffentlich zugänglicher Raum mit einer Tiefe von 4 m ab Baulinie oder Baubegrenzungslinie und einer lichten Höhe von mindestens 4,5 m ab gestaltetem Terrain dauernd für den Fussgängerverkehr freizuhalten. Sie dürfen unterkellert werden.

Art. 16 Bereiche mit beschränkter Bebaubarkeit

¹Zwischen den Baufeldern A4 und A7 dürfen in dem im Plan eingetragenen Bereich A die Baubegrenzungslinien oberirdisch mit einer eingeschossigen Fabrikhalle überstellt werden, wenn und solange betriebliche Bedürfnisse auf den beiden Baufeldern zugleich dies zwingend erfordern. Massgebend sind die für das Baufeld A4 geltenden Vorschriften. Die so geschaffene Geschossfläche belastet das Baufeld A4.

²Zwischen den Baufeldern C1 und C5 dürfen in dem im Plan eingetragenen Bereich B die Baubegrenzungslinien oberirdisch unter Beachtung einer lichten Durchfahrtshöhe von 4,5 m überstellt werden. Massgebend sind die für das Baufeld C5 geltenden Vorschriften. Die so geschaffene Geschossfläche belastet das Baufeld C5.

³Im Baufeld D8 darf der im Plan eingetragene Bereich C nur oberirdisch und unter Beachtung einer lichten Durchfahrtshöhe von 4,5 m überbaut werden.

⁴In den im Plan eingetragenen Bereichen D (Teilgebiet B) dürfen die Baubegrenzungslinien für Parkierungs- und Erschliessungsanlagen unterirdisch überstellt werden.

Art. 17 Geschlossene Überbauung

¹Das Zusammenbauen ist erlaubt.

²Der Grenzbau ist zulässig, soweit an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann oder der betroffene Nachbar schriftlich zustimmt; innerhalb einer Bautiefe von 20 m, gemessen ab Baulinie oder Baubegrenzungslinie, ist der seitliche Grenzbau zustimmungsfrei erlaubt.

Art. 18 Hochhäuser

Im Teilgebiet D und im Baufeld A6 sind Hochhäuser gestattet, sofern die Baueingabe mindestens ein ganzes Baufeld erfasst und die Voraussetzungen von § 284 PBG erfüllt sind.

Art. 19 Gestaltung

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 in den Baufeldern A4, A5, A6, A7, A8, C1, C5 und E3 eine gute und im übrigen eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 20 Dachgestaltung

¹In den Teilgebieten B und D sowie in den Baufeldern A1, A2, A3, A9, A10, C2, C4, E1 und E2 sind bei Hauptgebäuden ausschliesslich Flachdächer oder Schrägdächer mit einer Neigung von maximal 10 Grad a.T. gestattet.

²In den Baufeldern A4, A5, A6, A7, A8, C1, C3, C5 und E3 beträgt die maximal zulässige First- oder Zinnenhöhe 5 m.

³In den Teilgebieten B und D sowie in den Baufeldern A1, A2, A3, A9, A10, C2, C4, E1 und E2 dürfen Dachaufbauten auf Hauptgebäuden und Plattformbauten insgesamt nicht breiter als ein Fünftel der betreffenden Fassadenlänge und, ausgenommen Kamine, nicht höher als 3 m sein. Brüstungen und andere für die Benützung als begehbare Terrassen nötige Einrichtungen sind, soweit erforderlich, von der Längenbeschränkung ausgenommen.

⁴Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgebildet sind und dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

Art. 21 Ökologischer Ausgleich

Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung anzuordnen.

Art. 22 Sicherheit

Bei der Anlegung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, insbesondere von Park- und Sportanlagen, Parkieranlagen sowie Strassen, Plätzen und Wegen, ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

3. Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 23 Trassees für den öffentlichen Verkehr und Strassen

¹Das gesamte Planungsgebiet ist entsprechend den Festlegungen im Plan sowie dem Verkehrskonzept (Anhänge 3 und 6) mit Strassen und mit Trassees für den öffentlichen Verkehr zu erschliessen.

²Die Zu- und Wegfahrt für die Parkierung und den Güterumschlag muss über die Hupterschliessungs- und die Erschliessungsstrassen erfolgen. Eine direkte Erschliessung über die nördliche Strassenseite der Binzmühlestrasse (West) sowie ab den Hauptverkehrsstrassen ist nur gestattet, soweit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

³Die Zu- und Wegfahrt über die Bustrassees (Therese Giehse-Strasse und Birchstrasse nördlich der Binzmühlestrasse) ist zulässig, sofern keine anderen Möglichkeiten bestehen.

Art. 24 Etappierung der Hupterschliessungs- und Erschliessungsstrassen

¹Der Stadtrat leitet vorab den Bau oder den Ausbau der vorgesehenen Hupterschliessungsstrassen (Anhang 6) auf Gesuch eines Beteiligten oder von Amtes wegen ein, wenn der Bedarf an erschlossenem Bauland oder der Stand der Überbauung es erfordert.

²Erstellung und Ausbau der Erschliessungsstrassen haben spätestens gemäss Etappierungskonzept (Anhang 9) zu erfolgen. Vorbehalten bleiben die Strassen zwischen den Baufeldern A4 und A7 sowie zwischen den Baufeldern C1 und C5, die nur bzw. erst dann zu erstellen oder auszubauen sind, wenn dies mit den betrieblichen Bedürfnissen (Überbauung gemäss Art. 16 Abs. 1 bzw. Arealsicherung) zu vereinbaren ist.

³Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn die genügende Zugänglichkeit gewährleistet ist und die zweckmässige Erschliessung des gesamten Baufeldes sowie von weiteren betroffenen Baufeldern nicht nachteilig beeinflusst wird.

Art. 25 Fusswege und Radwege

¹Das gesamte Planungsgebiet ist entsprechend den Festlegungen im Plan und dem Verkehrskonzept (Anhänge 4 und 5) mit durchgehenden Fusswegen und Radwegen zu erschliessen. Fussweg- und Radwegverbindungen auf Hupterschliessungs- und Erschliessungsstrassen sind spätestens gemäss Etappierungskonzept (Anhang 9) zu erstellen oder auszubauen.

²Die genaue Linienführung und Ausgestaltung der vorgeschriebenen baufeldquerenden Wege wird mit der Baubewilligung für Vorhaben in den betroffenen Baufeldern geregelt. Dabei müssen Radwege eine Breite von mindestens 2,5 m, Fusswege eine solche von mindestens 2 m, kombinierte Rad- und Fusswege eine solche von mindestens 3,5 m und Gebäudedurchgänge eine Breite von mindestens 5 m sowie eine lichte Höhe von mindestens 4,5 m ab gestaltetem Terrain aufweisen. Binzmühlestrasse (Ost) und Birchstrasse (Süd) dürfen nur im Bereich der Knoten und der im Plan bezeichneten Abschnitte überquert werden.

³Die vorgeschriebenen Wegverbindungen müssen dauernd öffentlich zugänglich sein.

Art. 26 Gleisanschluss

Für Bauten und Anlagen mit grossem Güterverkehr ist der im Plan vorgesehene Gleisanschluss zu nutzen.

Art. 27 Parkierung

¹Die Parkierung wird unter Vorbehalt von Abs. 2-5 nach der im Zeitpunkt des jeweiligen baurechtlichen Entscheides für die Stadt Zürich massgebenden Parkplatzverordnung geregelt.

²Die Anzahl der zulässigen Abstellplätze bestimmt sich nach der städtischen Parkplatzverordnung in der Fassung vom 20. Dezember 1989 (PPV 1989) mit folgenden Änderungen:

- a) Die gemäss Art. 4 Abs. 1 PPV 1989 ermittelte Pflichtabstellplatzzahl wird in Abweichung von Art. 4 Abs. 2 PPV 1989 im Teilgebiet D auf 40%, in den Baufeldern A1-A7, A10, B1-B9

sowie in den Baufeldern C1, C2 und C5 auf 60% und im übrigen Planungsgebiet auf 80% herabgesetzt.

- b) Für Besucher, Kunden und Beschäftigte dürfen über die Pflichtabstellplätze hinaus keine weiteren Abstellplätze erstellt werden.

³Die Abstellplatzzahl bestimmt sich nach einer revidierten künftigen Parkplatzverordnung, soweit die danach ermittelte Anzahl der insgesamt zulässigen Abstellplätze geringer ist als die nach Abs. 2 berechnete Zahl.

⁴Die Abstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherplätze unterirdisch oder in Parkhäusern gemäss dem Konzept der oberirdischen Parkhäuser (Anhang 7) anzuordnen.

⁵Die Aufhebung von Abstellplätzen, die den Vorschriften von Abs. 1-4 nicht entsprechen, kann jederzeit angeordnet werden. Solche überzähligen Abstellplätze können bestehen bleiben, wenn sie Dritten als Pflichtabstellplätze dienen oder als Gemeinschaftsanlagen zur Verfügung gestellt und anerkannt werden.

⁶An geeigneten Lagen sind genügend Abstellmöglichkeiten für Zweiräder herzurichten. Ein angemessener Anteil davon ist zu überdecken.

4. Versorgung und Entsorgung

Art. 28 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

¹Die Versorgungs- und Entsorgungskorridore gemäss Anhang 8 sind für die zur einwandfreien Versorgung und Entsorgung des Planungsgebietes erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten.

²Die Werkträger sind berechtigt, im Bereich der Baulinien und Baubegrenzungslinien sowie in den Versorgungs- und Entsorgungskorridoren unterirdische Leitungen samt zugehörigen Bauwerken zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

³Baubewilligungen dürfen im ganzen Planungsgebiet nur erteilt werden, wenn die genügende Erschliessung gewährleistet ist und die zweckmässige Erschliessung des gesamten Baufeldes sowie von weiteren betroffenen Baufeldern nicht nachteilig beeinflusst wird.

Art. 29 Energie

¹Der Heizenergiebedarf darf die um 10% reduzierten Werte gemäss den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion (Ausgabe 1989) nicht überschreiten. Auf industrielle Produktions- und Lagerhallen findet diese Herabsetzung der Werte keine Anwendung. Vorbehalten bleibt eine Änderung der Wärmedämmvorschriften durch die Baudirektion.

²Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser 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. 30 Meteorwasser

¹Das im Planungsgebiet anfallende unverschmutzte Meteorwasser ist in geeigneter Weise Retentionsflächen, Vorflutern oder dem Grundwasser zuzuführen.

²Meteorwasser, das nicht versickert werden darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Juni 1991 und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

Art. 31 Abfälle

Für die Bewirtschaftung aller im Planungsgebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

Art. 32 Altlasten

Wo Altlastenverdacht besteht, sind nach den Vorgaben der kantonalen Baudirektion (Amt für Gewässerschutz und Wasserbau) frühzeitig die erforderlichen Untersuchungen vorzunehmen und die nötigen Massnahmen zu treffen. Bau- oder Abbruchbewilligungen dürfen erst erteilt werden, wenn entsprechende Bestätigungen dieses Amtes vorliegen.

5. Freihaltezonen

Art. 33 Zweckbestimmung

Für die Freihaltezonen gelten folgende Zweckbestimmungen:

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| – MFO-Park | Parkanlage |
| – Louis Häfliger-Park | Parkanlage |
| – Friedrich Traugott Wahlen-Park | Sportplatz und/oder Parkanlage |
| – Oerliker Park | Sportplatz und/oder Parkanlage |

Art. 34 Etappierung der Park- und Sportanlagen

¹Die Freihaltezonen sind entsprechend dem Etappierungskonzept (Anhang 10) von Bauten und Anlagen zu befreien; gleichzeitig sind die bei Altlasten erforderlichen Massnahmen im Sinne von Art. 32 zu treffen. Die örtliche Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen mit der Baubewilligung.

²Baubewilligungen in den bezeichneten Baufeldern dürfen nur erteilt werden, wenn die dem Etappierungskonzept entsprechende Beseitigung der Bauten und Anlagen sowie die Altlastenbereinigung sichergestellt ist.

6. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 35 Antritt der Sonderbauvorschriften

¹Sobald mit der Ausführung eines gestützt auf diese Sonderbauvorschriften bewilligten Bauvorhabens begonnen wird, werden diese für den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der Baufelder B6, D12 und D13 verbindlich; Baubewilligungen dürfen danach nur noch nach diesen Bestimmungen erteilt werden.

²In den Baufeldern B6, D12 und D13 gelangen die Sonderbauvorschriften erst zur Anwendung, wenn mit der Ausführung eines gestützt auf diese Sonderbauvorschriften bewilligten Bauvorhabens in diesen Baufeldern begonnen wird. Abs. 1 ist sinngemäss anwendbar.

Art. 36 Bestehende Gebäude (Stichtag: 31. Dezember 1995)

¹Bestehende Gebäude dürfen um- und ausgebaut sowie anderen Nutzungen zugeführt werden, soweit dadurch die Überbauung nach den Sonderbauvorschriften nicht nachteilig beeinflusst wird; die örtliche Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen mit der Baubewilligung.

²Darüber hinaus dürfen bestehende Gebäude für Zwecke der Kultur, der Bildung und des Sports zwischengenutzt werden, wenn eine hinreichende Erschliessung gewährleistet ist.

³Für bestehende Gebäude können in begründeten Fällen geringere Anforderungen an die Wärmedämmung gestellt und abweichende Anordnungen bezüglich der Energieversorgung und der Dachgestaltung getroffen werden.

⁴Anrechenbare Geschossflächen bestehender Gebäude sind in dem Baufeld für die Ausnutzungsziffer anzurechnen, in dem diese Flächen liegen. Ausserhalb von Baufeldern liegende Geschossflächen werden dem Baufeld zugerechnet, in dem das Gebäude im übrigen liegt. Wird ein solches Gebäude von mehreren Baufeldern erfasst, wird die ausserhalb von Baufeldern liegende Geschossfläche den Baufeldern anteilmässig zugerechnet.

⁵Die anrechenbaren Geschossflächen des Gebäudes Assek.-Nr. 2315 (Affolternstrasse 30) sowie der Gebäude Assek.-Nrn. 254 und 256 (Landisstrasse 1, 2 und 3) sind im Baufeld D16 für die Ausnutzungsziffer anzurechnen. Diese Gebäude sind spätestens im Zeitpunkt der Erstellung des Max Frisch-Platzes zu beseitigen. Bis dahin sind bauliche Änderungen im Rahmen des bestehenden Volumens zulässig; es sind höchstens mässig störende Nutzungen gestattet.

⁶Das Gebäude Assek.-Nr. 278 (Affolternstrasse 52) darf bis zur Beanspruchung durch die SBB genutzt werden. Bauliche Änderungen im Rahmen des bestehenden Volumens sind zulässig. Es sind höchstens mässig störende Nutzungen gestattet. Die für die Ausnutzungsziffer anrechenbare Geschossfläche wird weder einem Baufeld zugerechnet noch darf sie bei einem Abbruch des Gebäudes kompensiert werden.

⁷Die Baubehörde kann für Neubauten gegenüber bestehenden Gebäuden, die den Richtlinien, namentlich dem Bebauungskonzept (Anhang 1) widersprechen, Abstandsunterschreitungen zulassen, wenn auch für die Zeit bis zur Beseitigung des bestehenden Gebäudes einwandfreie feuerpolizeiliche und wohnhygienische Verhältnisse gewährleistet sind.

Art. 37 Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den durch den Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.²

Art. 38 Aufhebung von bisherigem Recht

Mit dem Inkrafttreten dieser Sonderbauvorschriften wird der private Gestaltungsplan «Binzmühle-Areal Süd» (GRB vom 24. September 1997) aufgehoben.³

Richtlinien (Anhang zu den Sonderbauvorschriften)

- Bebauungskonzept (Anhang 1);
- Freiraumkonzept (Anhang 2);
- Konzept öffentlicher Verkehr (Anhang 3);
- Konzept Fusswegverbindungen (Anhang 4);
- Konzept Radwegverbindungen (Anhang 5);
- Konzept motorisierter Individualverkehr (Anhang 6);
- Konzept der oberirdischen Parkhäuser (Anhang 7);
- Versorgungs- und Entsorgungskorridore (Anhang 8);
- Etappierungskonzept Haupterschliessungs- und Erschliessungsstrassen (Anhang 9);
- Etappierungskonzept Freihaltezonen (Anhang 10).

Der Text samt Plänen wird in der Amtlichen Sammlung publiziert.

¹ AS 43, 146.

² Genehmigt von der Baudirektion am 30. April 1998 und in Kraft gesetzt auf den 16. Mai 1998 (StRB vom 13. Mai 1998).

³ AS 42, 502.

