



Sonderbauvorschriften für das Ziegeleiareal in Wiedikon

Gemeinderatsbeschluss vom 17. November 1982¹
mit Änderung vom 22. Januar 1986

I. Allgemeine Vorschriften

Art. 1 ¹Für das Ziegeleiareal wird die allgemeine Bau- und Zonenordnung ergänzt durch Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). Geltungsbereich und Bestandteile

²Die Sonderbauvorschriften setzen sich aus den nachstehenden Bestimmungen und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 zusammen.

³Der zugehörige Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich und für die wesentlichen Elemente der Sonderbauweise, soweit diese im Plan zum Ausdruck kommen.

Art. 2 Soweit aus den nachstehenden Bestimmungen nichts anderes hervorgeht, gilt im Plangebiet das PBG mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse. Ergänzendes Recht

Art. 3 ¹Der Geltungsbereich ist unterteilt in folgende Teilgebiete: Teilgebiete

- a. Tiergarten
- b. Gehrenholz
- c. Mitte
- d. Nichtbaubereich (Punktraster).

²Die Grenzen der Teilgebiete sind aus dem zugehörigen Plan ersichtlich.

II. Vorschriften für das Teilgebiet Tiergarten

Art. 4 ¹Es sind 3- bis 4-seitige Hof- und Randbebauungen vorgeschrieben. Bauweise

²Die Baubegrenzungslinien bilden die äussere Begrenzung der Gebäude über dem gestalteten Boden.

¹ AS 38, 156.

³ Nicht an die Baubegrenzungslinien gebunden sind Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG, abstandsfreie Gebäude oder Gebäudeteile (§ 269 PBG) und besondere Gebäude (§ 273 PBG).

⁴ Die Bauten sind im wesentlichen senkrecht oder parallel zur Achse der Uetlibergbahn anzuordnen.

Anrechenbare
Geschosse

Art. 5 Es sind höchstens 5 Vollgeschosse zulässig.²

Ausnützung
und Nutzweise

Art. 6 ¹ Die Ausnützung beträgt 140 Prozent (Bruttogeschossfläche ca. 75 200 m², abzüglich Erschliessung). Als anrechenbar gilt die Fläche des Teilgebietes.

² Mindestens 90 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossfläche müssen Wohnzwecken dienen, 40 Prozent davon müssen Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern sein.

Kinderspiel-
und Erholungs-
flächen

Art. 7 Die Höfe müssen angemessene Kinderspiel- und Erholungsflächen aufweisen.

III. Vorschriften für das Teilgebiet Gehrenholz

Bauweise

Art. 8 ¹ Die Überbauung ist in geschlossenen Zeilen von Einfamilienhäusern oder von Gebäuden, die äusserlich ähnlich wie Einfamilienhäuser in Erscheinung treten, zu unterteilen.

² Die Bauten sind im wesentlichen auf das im zugehörigen Plan festgehaltene Rasterkreuz auszurichten, das heisst, sie sind parallel oder rechtwinklig zur Achse der Uetlibergbahn anzuordnen.

Anrechenbare
Geschosse

Art. 9 Es dürfen höchstens 3 Vollgeschosse sowie zusätzlich ein Untergeschoss mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen errichtet werden.³

Ausnützung
und Nutzweise

Art. 10 ¹ Die Ausnützung beträgt 105 Prozent (Bruttogeschossfläche ca. 23 500 m², abzüglich Erschliessung). Als anrechenbar gilt die Fläche des Teilgebietes.

² Mindestens 90 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossfläche müssen Wohnzwecken dienen.

IV. Vorschriften für das Teilgebiet Mitte

Nutzungsweise

Art. 11 ¹ Im Teilgebiet Mitte sind neben einer Mischbebauung nur Bauten im öffentlichen Interesse (unabhängig von der Bauherrschaft) zulässig. Die entsprechend bezeichneten Areale

² Vgl. auch § 277 Abs. 3 PBG, wonach Vollgeschosse durch Dach- oder Untergeschosse ersetzt werden können.

³ Vgl. auch § 277 Abs. 3 PBG, wonach Vollgeschosse durch Dach- oder Untergeschosse ersetzt werden können.

sind in erster Linie für ein Krankenhaus und ein Alterswohnheim reserviert.

² In der Mischbebauung müssen von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche mindestens 30 Prozent Wohnzwecken und mindestens 30 Prozent der Quartiersversorgung dienen. Kann die für die Quartiersversorgung reservierte Fläche nicht oder nur teilweise realisiert werden, so ist an deren Stelle Wohnfläche zu erstellen.⁴

Art. 12 ¹ Die Mischbebauung hat sich nach der allgemeinen Orientierung der Bebauung Tiergarten, das heisst im wesentlichen parallel oder senkrecht zur Achse der Uetlibergbahn, auszurichten. Bauweise

² Die Baubegrenzungslinie entlang der Bahnlinie (gestrichelte Linie) gilt nur in einem Vertikalbereich von 6 m ab Trasse der Uetlibergbahn.

³ Die Überdachung ist höchstens auf eine Länge von 30 m innerhalb des Haltstellenbereichs zulässig.

Art. 13 Es sind höchstens 7 Vollgeschosse zulässig.⁵ Anrechenbare Geschosse

Art. 14 Die Ausnützung beträgt 140 Prozent (Bruttogeschossfläche ca. 23 600 m², abzüglich Erschliessung). Als anrechenbar gilt die Fläche des Teilgebietes. Ausnützung

V. Vorschriften für den Nichtbaubereich

Art. 15 Die Bauten und Anlagen unterliegen den gleichen Beschränkungen wie in der Freihaltezone (§ 40 PBG). Zulässige Bauten und Anlagen

Art. 16 Der Nichtbaubereich ist entsprechend seiner Trennfunktion zu gestalten und zu bepflanzen. Gestaltung

VI. Gemeinsame Bestimmungen

Art. 17 Für den Wohnanteil sind innerhalb der Teilgebiete Nutzungsverlagerungen im Sinne von § 17 Abs. 2 der kantonalen Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 gestattet. Nutzungsverlagerungen

Art. 18 ¹ Die dem Motorfahrzeugverkehr offenstehenden oberirdischen Erschliessungsstrassen sind soweit möglich als Wohnstrassen auszugestalten. Umschwung

² Der Umschwung ist möglichst weitgehend zu begrünen bzw. zu bepflanzen.

⁴ Letzter Satz eingefügt durch GRB vom 22. Januar 1986 (AS 39, 38).

⁵ Vgl. auch § 277 Abs. 3 PBG, wonach Vollgeschosse durch Dach- oder Untergeschosse ersetzt werden können.

Hochhaus-
ausschluss
Parkierung

Art. 19 Hochhäuser sind im ganzen Ziegeleiareal verboten.

Art. 20 ¹ Oberirdisch sind Parkplätze nur zulässig, soweit es sich um Besucherpflichtparkplätze und um Abstellplätze für Güterumschlag handelt.

² Die übrigen Parkplätze sind unter dem gestalteten Boden oder überdeckt anzulegen.

Erschliessung

Art. 21 ¹ Die Teilgebiete werden je für sich an das Strassenverkehrsnetz angeschlossen.

² Die Anschlüsse sind wie folgt zu erstellen:

- a. für die Teilgebiete Tiergarten und Mitte je an der Friesenbergstrasse zwischen Talwiesenstrasse und Uetlibergbahn
- b. für das Teilgebiet Gehrenholz an der Friesenbergstrasse zwischen Gehrenholzstrasse und Uetlibergbahn.

³ Im Zusammenhang mit dem allfälligen Bau einer Verbindungsstrasse zwischen der Talwiesenstrasse und der Binz darf der neu zu schaffende 20-Meter-Grüngürtel (Nichtbaubereich) nicht beeinträchtigt werden, insbesondere darf der Streifen nicht als Träger des unterirdisch vorgesehenen Strassentrasses verwendet werden.

Fussgänger-
verbindung und
Veloweg

Art. 22 ¹ Die im Plan festgehaltenen Verbindungen Bühl-/Friesenbergstrasse bis Gehrenholzstrasse sowie der Margaretenweg sind dem allgemeinen Fussgängerverkehr offenzuhalten und entsprechend zu gestalten.

² Es soll eine Verbindung von der Grubenstrasse zum Margaretenweg erstellt und als Veloweg offengehalten werden.

³ Die Bedürfnisse der Erschliessung bleiben vorbehalten.

Ausnahme-
bewilligungen

Art. 23 ¹ Für Ausnahmbewilligungen gilt § 220 PBG. Im besonderen kann die Baubehörde für städtebaulich gute Lösungen Abweichungen von der vorgeschriebenen Bauweise gestatten.

² Von der Vorschrift des Art. 19 darf nicht entbunden werden.

Sicherung
der Sonder-
bauweise

Art. 24 ¹ Wird ein Bauvorhaben gestützt auf die Sonderbauvorschriften ausgeführt, darf das übrige Gebiet der Sonderbauvorschriften nur noch nach diesen Vorschriften überbaut werden.

² Diese Verpflichtung gemäss Abs. 1 ist in den Baubewilligungen durch die Auflage einer grundbuchlichen Anmerkung zu sichern.

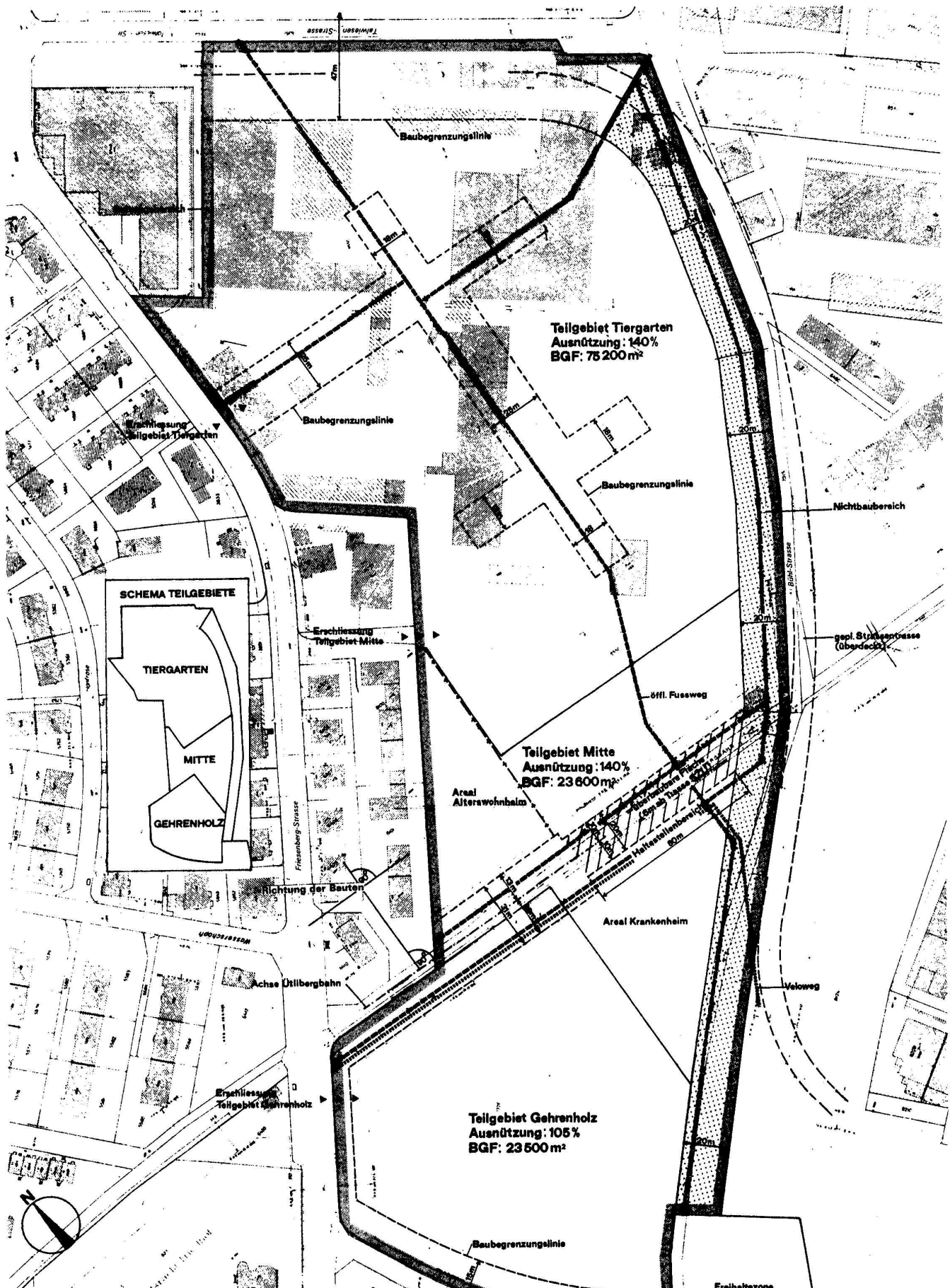
Art. 25 ¹ Der Stadtrat setzt die Sonderbauvorschriften nach der Inkraftsetzung Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.⁶

² Entsprechendes gilt bei Teilgenehmigungen im Sinne von § 5 Abs. 3 PBG.

Art. 26 ¹ Der Stadtrat ist ermächtigt, Abänderungen an den Sonderbauvorschriften in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

² Solche Beschlüsse sind im städtischen und im kantonalen Amtsblatt sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

⁶ Bauvorschriften vom Regierungsrat am 8. Juni 1983 genehmigt und am 1. August 1983 in Kraft getreten.



SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS ZIEGELEIAREAL IN WIEDIKON

HOCHBAUAMT DER STADT ZÜRICH

8.10.82 M 1:1000
2.11.82