



Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon¹

Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998²
mit Änderungen bis 7. Dezember 2022

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 Neu-Oerlikon. Vorgehen des eidgenössischen und kantonalen Recht bleibt vorbehalten.

1. Grundlagen

Art. 1 ¹ Die Sonderbauvorschriften bezwecken, die Vorausset- Zweck
zungen für eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige so-
wie umweltgerechte Umstrukturierung und Umnutzung des Ge-
bietes Neu-Oerlikon zu schaffen.³

² Insbesondere sollen

- die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architekto-
nisch gut gestaltete und umweltgerechte dichte Überbau-
ung 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 Durchgrü-
nung des Gebietes gewährleistet werden;
- die Erschliessung des Gebietes in der Weise ergänzt wer-
den, dass eine intensivere Nutzung gegenüber der Grund-
ordnung ermöglicht wird;
- die Voraussetzungen für eine gute Erschliessung des Ge-
bietes durch öffentliche Verkehrsmittel geschaffen werden;
- das Gebiet mit einem dichten Netz von Fusswegen und
Radwegen ausgestattet werden;

¹ Fassung gem. GRB vom 3. November 2010; Inkrafttreten 21. Mai 2011.

² AS 43, 146.

³ Fassung gem. GRB vom 3. November 2010; Inkrafttreten 21. Mai 2011.

- der private Motorfahrzeugverkehr innerhalb des Gebietes begrenzt werden.

Geltungs-
bereich und
Bestandteile

Art. 2 ¹ Die Sonderbauvorschriften setzen sich aus den nachstehenden Bestimmungen mit den Anhängen 1–10 und dem Plan im Massstab 1:2000 zusammen.

² Der 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 ausgeschiedenen 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.

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

Verhältnis zur
Bau- und
Zonenordnung

Art. 3 ¹ Soweit und solange die Sonderbauvorschriften zur Anwendung gelangen, ist die allgemeine Bau- und Zonenordnung nicht anwendbar.

² Für die Sonderbauvorschriften gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)⁴ in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.⁵

Schützenswerte
Bauten

Art. 3a⁶ Für die im Plan bezeichneten schützenswerten Bauten gehen allfällige Schutzmassnahmen den vorliegenden Vorschriften vor.

Richtlinien

Art. 4 ¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dienen folgende, in den Anhängen 1–10 wiedergegebenen Festlegungen als Richtlinien für das Bauen nach den Sonderbauvorschriften:⁷

- a. Bebauungskonzept (Anhang 1);
- b. Freiraumkonzept (Anhang 2);
- c. Konzept öffentlicher Verkehr (Anhang 3);

⁴ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁵ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

⁶ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

⁷ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

- d. Konzept Fusswegverbindungen (Anhang 4);
- e. Konzept Radwegverbindungen (Anhang 5);
- f. Konzept motorisierter Individualverkehr und Anlieferung (Anhang 6);
- g. Konzept der oberirdischen Parkhäuser (Anhang 7);
- h. Versorgungs- und Entsorgungskorridore (Anhang 8);
- i. Etappierungskonzept Hapterschliessungs- und Erschliessungsstrassen und Anlieferung (Anhang 9);
- j. Etappierungskonzept Freihaltezonen (Anhang 10).

²Von den Richtlinien gemäss den Anhängen 1–10 darf vorbehältlich 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 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. Nutzweisen

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.

³Im Baufeld D6 sind in den Bestandsbauten mässig störende kulturelle, quartierbezogene und öffentliche Nutzungen sowie

Veranstaltungen zulässig; diesen Nutzungen dienende Büros sind in untergeordnetem Mass gestattet.⁸

⁴ In den Neubauten im Baufeld D6 dürfen zusätzlich mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe angesiedelt werden.⁹

⁵ In den übrigen Baufeldern sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.¹⁰

Erdgeschoss-
nutzung

Art. 5a¹¹ In den im Plan bezeichneten Bereichen am Max-Frisch-Platz sind in den Erdgeschossen in der ersten Raumtiefe auf mindestens drei Vierteln und am Max-Bill-Platz und an der Therese-Giehse-Strasse auf mindestens der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge nur publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen zulässig.

Wohnanteil

Art. 6 ¹ Von der für die Ausnützung anrechenbaren Geschossfläche ist mindestens der in Art. 9 festgelegte Anteil als Wohnfläche zu realisieren.

² Die 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 %, in Baufeldern mit einem vorgeschriebenen Mindestwohnanteil von 50 % mindestens 40 % und in den Baufeldern mit vorgeschriebenem Mindestwohnanteil von 70 % oder 80 % mindestens 50 % beträgt.¹²

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

⁴ In den Baufeldern D7 und D11–D13 werden Hotels sowie Wohnungen als Ganzes dem Wohnanteil gemäss Abs. 1 nicht angerechnet, sobald sie oder Teile davon regelmässig befristet für weniger als ein Jahr gewerblich zur Verfügung gestellt werden und zugleich in der Wohnung keine Person ihren Hauptwohnsitz hat oder keine Person die Wohnung gemäss Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Zweitwohnungsgesetz¹³ nutzt.¹⁴

⁸ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

⁹ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

¹⁰ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

¹¹ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

¹² Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

¹³ vom 20. März 2015, SR 702.

¹⁴ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

Art. 6a¹⁵ ¹ Im Baufeld D11–D13 ist eine anrechenbare Geschossfläche von mindestens 8000 m² oder bei Teilüberbauung des Baufeldes in jeder Etappe mindestens 14 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Preisgünstiger Wohnraum

² Eine teilweise oder vollständige Verlegung dieser Fläche auf das Baufeld D7 ist zulässig; diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

³ Bei teilweiser oder vollständiger Verlegung gemäss Abs. 2 berechnet sich der in jeder Etappe mindestens zu erstellende Anteil preisgünstigen Wohnraums aus dem Verhältnis der verlegten Fläche zur insgesamt zulässigen anrechenbaren Geschossfläche auf dem Baufeld D7.

⁴ Für den preisgünstigen Wohnraum gilt die Belegungsvorschrift, dass die Personenzahl die Zahl ganzer Zimmer nicht mehr als um eins unterschreiten darf.

Art. 7 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. Empfindlichkeitsstufen

Art. 8¹⁶ ¹ In den Baufeldern C2, D7, D8.2, D11–D13 sowie D14 und D15 muss jede Wohneinheit bezüglich Lärm insgesamt eine gute Wohnqualität erreichen. Lärmschutz

² Zudem müssen in den Baufeldern gemäss Abs. 1 bei zwei Dritteln der lärmempfindlichen Wohnräume zumindest an einem zur Lüftung geeigneten Fenster die Belastungen von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden; für den verbleibenden Drittel müssen zumindest die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III der Lärmschutz-Verordnung¹⁷ eingehalten werden.

³ Bei den restlichen Baufeldern sind die Immissionsgrenzwerte der ES III massgebend.

⁴ Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen ist eine kontrollierte Belüftung als Massnahme zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zulässig.

¹⁵ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

¹⁶ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

¹⁷ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

Störfallvorsorge Art. 8a¹⁸ 1 Innerhalb der Baufelder D8.1, D8.2, D14 und D15 sind bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten Fluchtwege auf der bahnabgewandten Seite vorzusehen.

² Zudem sind in diesen Baufeldern sowie im Baufeld D7 neue Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen wie beispielsweise Kindertagesstätten, Kindergärten oder Alterswohnheime nur zulässig, wenn ein ausreichender Schutz nachgewiesen werden kann.

³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Massnahmen zur Störfallvorsorge von der für die Störfallvorsorge zuständigen kantonalen Stelle genehmigen zu lassen.

**Grundmasse
und Wohnanteil**

Art. 9¹⁹

Baufeld	Ausnüt- zungs- ziffer max. %	Anrechenbare Geschoss- fläche (aGF) max. m ²	Wohn- anteil min. %	Frei- flächen- ziffer min. %	Gebäude höhe h1 Hauptgebäude max. m ü.M.	Grenz- abstand min. m
A1	230	–	33	30	460	8,0
A2	210	–	80	40	457	8,0
A3	80	–	80	50	454	7,0
A4	110	–	0	15	459	3,5
A5	200	–	0	35	460	3,5
A6	180	–	0	10	460	3,5
A7	140	–	0	5	460	3,5
A8	110	–	0	15	455	3,5
A9	110	–	80	50	455	7,0
A10	160	–	0	30	460	8,0
B1	190	–	33	45	460	8,0
B2	210	–	80	40	456	8,0
B3	90	–	80	50	453	7,0
B4	300	–	33	15	459	8,0
B5	180	–	0	30	456	8,0
B6	150	–	80	50	453	8,0
B7	240	–	0	20	459	8,0
B8	350	–	0	20	460	8,0
B9	130	–	0	30	454	7,0
C1	290	–	0	5	460	3,5
C2	130	–	70	50	457	8,0
C3	70	–	0	60	457	8,0
C4	120	–	80	50	457	8,0
C5	260	–	0	5	460	3,5
D1	200	–	0	35	463	9,0
D2	250	–	0	40	463	9,0
D3	240	–	80	35	463	9,0
D4	220	–	0	40	463	9,0
D5	210	–	80	35	463	9,0

¹⁸ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

¹⁹ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

Baufeld	Ausnüt- zungs- ziffer max. %	Anrechenbare Geschoss- fläche (aGF) max. m ²	Wohn- anteil min. %	Frei- flächen- ziffer min. %	Gebäude höhe h1 Hauptgebäude max. m ü.M.	Grenz- abstand min. m
D6	–	21 000	0	0	gem. Art. 12	9,0
D7	–	32 900	50	25	gem. Art. 12	9,0
D8.1	–	23 600	0	10	464	9,0
D8.2	–	22 100	0	10	gem. Art. 12	9,0
D9	240	–	80	30	464	9,0
D10	260	–	0	20	464	9,0
D11– D13	–	57 300	50	25	gem. Art. 12	9,0
D14	–	13 400	0	10	gem. Art. 12	9,0
D15	–	40 000	0	10	gem. Art. 12	9,0
E1	90	–	80	45	454	7,0
E2	90	–	80	50	454	7,0
E3	90	–	0	10	454	7,0

Art. 10 ¹ Bei 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 Ausnutzungsübertragungen in andere Baufelder sind nicht zulässig.

² Je nach Anordnung der Abstellplätze verändert sich die Ausnutzung im jeweiligen Baufeld wie folgt:²⁰

- Mit jedem neu erstellten überdeckten oberirdischen Abstellplatz vermindert sich die anrechenbare Geschossfläche um 12,5 m².
- In den Baufeldern A4 und A7 erhöht sich die anrechenbare Geschossfläche für jeden aufgehobenen Abstellplatz im jeweiligen oberirdischen Parkhaus um 12,5 m².
- Soweit Abstellplätze in bestehenden Geländemulden angelegt werden und unter dem gestalteten Terrain liegen, werden sie den unterirdischen Plätzen zugerechnet.

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

⁴ In den Baufeldern D6 und D7 werden die im Plan bezeichneten schützenswerten und historischen Bauten nicht an die maximale

²⁰ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

Ausnützung gemäss Art. 9 angerechnet, solange sie in ihren wesentlichen Teilen (Fassaden, Dachflächen, Tragstruktur, die Hallen zudem in ihrem räumlichen Ausdruck) erhalten bleiben; in den Hallenbauten sind untergeordnete Einbauten mit einer zusätzlichen Ausnützung von 1050 m² im Baufeld D6 und 250 m² im Baufeld D7 zulässig.²¹

Freiflächenziffer Art. 11 ¹ Bei Neubauvorhaben sowie bei wesentlichen Umbauten und Nutzungsänderungen ist die in Art. 9 festgelegte Freiflächenziffer zu verwirklichen.

² Die 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.

³ In den Baufeldern A5, D3, D4, D7 und D11–D13 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.²²

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

⁵ In den Baufeldern D7 und D11–D13 sind zur Gewährleistung einer natürlichen Versickerung sowie zur Sicherstellung einer angemessenen Begrünung mindestens 30 Prozent der nicht überbauten Baufeldflächen von Unterbauung freizuhalten und entsprechend zu gestalten und auszurüsten.²³

⁶ In den Baufeldern D6, D7, D8.2, D11–D13, D14 und D15 ist bei den Freiflächen der Versiegelungsgrad auf das notwendige Minimum zu beschränken.²⁴

Höhe Art. 12²⁵ ¹ Für die höchstzulässige Gebäudehöhe von Hauptgebäuden gelten unter Vorbehalt von Abs. 2 die in Art. 9 festgelegten Koten (h1).

² Soweit 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

²¹ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

²² Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

²³ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

²⁴ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

²⁵ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

60 m, im übrigen bis auf eine Bautiefe, höchstens aber bis auf eine Tiefe von 18 m ab Baulinie oder Baubegrenzungslinie.

³ In den Baufeldern D6, D7, D8.2, D11–D13, D14 und D15 gilt gemessen ab dem gewachsenen Boden eine maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude von 25 m.

⁴ Baulinien und Baubegrenzungslinien führen nicht zu einer Beschränkung der Gebäudehöhe gemäss § 278 f. PBG²⁶.

Art. 13²⁷ ¹ Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes frei. Geschosszahl

² In den Baufeldern D8.2, D14 und D15 sind anrechenbare Räume in maximal zwei Untergeschossen zulässig, sofern diese gebäudeintern über Atrien und dergleichen belichtet werden können oder keine natürliche Belichtung erfordern. Diese Nutzfläche darf insgesamt höchstens der Fläche innerhalb der jeweiligen Baubegrenzungslinien entsprechen und ist nicht an die maximale anrechenbare Geschossfläche gemäss Art. 9 anrechenbar.

³ In den im Plan als publikumsorientierte Erdgeschossnutzung bezeichneten Bereichen in den Baufeldern B4, B7, B8, D4, D5, D10 und D11–D13 sind in maximal einem Untergeschoss anrechenbare Nebenräume von publikumsorientierten Nutzungen (z. B. Garderoben, Toiletten usw.) zulässig, sofern diese gebäudeintern belichtet werden können oder keine natürliche Belichtung erfordern. Diese Nutzfläche ist nicht an die maximale anrechenbare Geschossfläche gemäss Art. 9 anrechenbar.

⁴ In den übrigen Baufeldern sind keine anrechenbaren Untergeschosse und Dachgeschosse zulässig, soweit diese nicht ein Vollgeschoss ersetzen.

Art. 14 ¹ Gegenüber Nachbargrundstücken sind die in Art. 9 festgelegten Grenzabstände einzuhalten. Abstände

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

³ Es kommen keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.

⁴ Oberirdische 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.

²⁶ vom 7. September 1975, LS 700.1.

²⁷ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

Baufeldquerende Wege, die nicht als Versorgungs- oder Entsorgungskorridore bezeichnet sind, dürfen unterkellert werden.

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

⁶ Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen durch Baulinien oder Baubegrenzungslinien.

Baubegrenzungslinien

Art. 15²⁸ ¹ Die 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 entsprechenden Vertikalabstand, in der Regel wenigstens 3 m, einzuhalten.

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

³ In den Baufeldern D11–D13, D14 und D15 gilt diese Vorschrift für das Erdgeschoss und die ersten zwei Obergeschosse.

⁴ Arkaden sind mit einer Tiefe von 4 m ab Baubegrenzungslinie und einer lichten Höhe von mindestens 4,5 m ab gestaltetem Terrain auszubilden.

Bereiche mit
beschränkter
Bebaubarkeit

Art. 16²⁹ ¹ Zwischen 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.

² Im Baufeld D8.1 darf der im Plan eingetragene Bereich C nur oberirdisch und unter Beachtung einer lichten Durchfahrtshöhe von 4,5 m überbaut werden.

³ In den im Plan eingetragenen Bereichen D (Teilgebiet B) dürfen die Baubegrenzungslinien für Parkierungs- und Erschliessungsanlagen unterirdisch überstellt werden.

⁴ Südwestlich des Baufeldes D8.1 darf der im Plan eingetragene Bereich E ohne Beachtung von Abstandsvorschriften als neuer Standort für das verschobene Gebäude Assek.-Nr. 278 (Affolternstrasse 52) beansprucht werden. Im Zusammenhang mit

²⁸ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

²⁹ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

der Verschiebung darf das bestehende Untergeschoss durch ein neues, nicht anrechenbares Untergeschoss ersetzt werden, das den gewachsenen Boden an keiner Stelle mehr als 1,50 m überragen darf. Der bestehende westseitige Anbau ist ersatzlos abzurechen. Bauliche Änderungen des verschobenen Gebäudes im Rahmen des bestehenden Volumens sind zulässig. Im Erdgeschoss sind auf einer Fläche von mindestens 200 m² ausschliesslich publikumsorientierte Nutzungen wie Läden und Restaurants gestattet. Im Übrigen sind höchstens mässig störende Nutzungen zulässig. Wohnnutzungen sind nicht gestattet. Die für die Ausnutzungsziffer anrechenbare Geschossfläche wird weder einem Baufeld zugerechnet, noch darf sie bei einem Abbruch des Gebäudes kompensiert werden.

⁵ Zwischen den Baufeldern D11–D13 und D15 sind in dem im Plan eingetragenen Bereich F maximal zwei Passerellen zur funktionalen Verbindung der Gebäude zulässig. Es ist eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,5 m zu gewährleisten. Die so geschaffene Geschossfläche belastet das Baufeld D15.

⁶ In den im Plan eingetragenen Bereichen G (Teilgebiet D) dürfen die Baubegrenzungslinien unterirdisch überstellt werden, wobei zur Ermöglichung von Baumpflanzungen mindestens folgende Flächenanteile von Unterbauung freigehalten werden müssen:³⁰

- a. Bereich G im Baufeld D8.2: 40 %;
- b. Bereich G im Baufeld D11–D13: 30 % der dreieckförmigen Vorzone am Nordende der Therese-Giehse-Strasse;
- c. Bereich G in den Baufeldern D14 und D15: 20 % der Vorzone gegenüber dem Max-Frisch-Platz.

Art. 17 ¹ Das Zusammenbauen ist erlaubt.

Geschlossene
Überbauung

² Der 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. 18³¹ ¹ Im Teilgebiet D und im Baufeld A6 sind ungeachtet der in Art. 9 festgesetzten Höhenkoten Hochhäuser gestattet, sofern die Voraussetzungen von § 284 PBG³² erfüllt sind.

Hochhäuser

³⁰ Fassung gem. GRB vom 7. Dezember 2022; Inkrafttreten 1. Dezember 2023 (STRB Nr. 2504/2023).

³¹ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

³² vom 7. September 1975, LS 700.1.

² An den im Plan bezeichneten Lagen ist im Baufeld D8.2 eine Gesamthöhe von maximal 54 m, im Baufeld D15 eine Gesamthöhe von maximal 80 m und in den Baufeldern D6 und D11–D13 eine Gesamthöhe von maximal 45 m für Hochhäuser zulässig.

Gestaltung

Art. 19³³ ¹ 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.

² Für die Baufelder D7 und D11–D13 ist bei einer etappierten Realisierung jeweils mit dem Baugesuch konzeptionell darzulegen, wie die Vorgaben zum Freiraum und die arealinterne Erschliessung bis zum Endausbau über das ganze Baufeld sichergestellt werden können.

³ An der Therese-Giehse-Strasse zwischen Max-Frisch-Platz und Sophie-Taeuber-Strasse ist die gewerblich nutzbare Vorzone der Gebäude zwischen Baubegrenzungslinie und öffentlichem Weg als Kiesbelag auszuführen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Flächen für Zu- und Ausfahrten. Die Baumreihe auf öffentlichem Grund ist mit einer weiteren Baumreihe auf Privatgrund zu ergänzen.

Dachgestaltung

Art. 20 ¹ In 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.

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

³ In den Teilgebieten B und D sowie in den Baufeldern A1, A2, A3, A9, A10, C2, C4, E1 und E2 dürfen Dachaufbauten auf Hauptgebäuden 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.³⁴

⁴ In den Baufeldern D6, D7, D11–D13, D14 und D15 sind mindestens 50 Prozent der Dachflächen als begehbare Terrassen für den Aufenthalt auszurüsten und intensiv zu begrünen; bei

³³ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

³⁴ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

Hochhäusern, den schützenswerten und den historischen Bauten entfällt diese Pflicht.³⁵

⁵ Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind; diese Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.³⁶

Art. 21 Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung anzuordnen. Ökologischer Ausgleich

Art. 21a³⁷ Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume in den Baufeldern D6, D7, D8.2, D11–D13, D14 und D15 sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Mit dem Baugesuch muss aufgezeigt werden, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen wird. Lokalklima

Art. 22 Bei der Anlegung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, insbesondere von Park- und Sportanlagen, Parkierungsanlagen sowie Strassen, Plätzen und Wegen, ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Sicherheit

3. Verkehrserschliessung³⁸

Art. 23 ¹ Das 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. Trassees für den öffentlichen Verkehr und Strassen

² Die Zu- und Wegfahrt für die Parkierung und den Güterumschlag muss über die Hupterschliessungs- und die Erschliessungsstrassen erfolgen. Für die Anlieferung sind die in den Richtlinien zusätzlich vermerkten Strassen nutzbar. Eine direkte Erschliessung über die nördliche Strassenseite der Binzmühlestrasse (West) sowie ab den Hauptverkehrsstrassen ist nur gestattet, soweit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.³⁹

³⁵ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

³⁶ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

³⁷ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

³⁸ Fassung gem. GRB vom 14. Juni 2017; Inkrafttreten 7. Mai 2018 (STRB Nr. 219/2018).

³⁹ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

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

Etappierung der
Haupterschliessungs- und
Erschliessungsstrassen

Art. 24 ¹ Der Stadtrat leitet vorab den Bau oder den Ausbau der vorgesehenen Haupterschliessungsstrassen (Anhang 6) auf Gesuch eines Beteiligten oder von Amtes wegen ein, wenn der Bedarf an erschlossenem Bauland oder der Stand der Überbauung es erfordert.

² Erstellung und Ausbau der Erschliessungsstrassen haben spätestens gemäss Etappierungskonzept (Anhang 9) zu erfolgen; vorbehalten bleiben die Strassen zwischen den Baufeldern C1 und C5, die nur oder erst dann zu erstellen oder auszubauen sind, wenn dies mit den betrieblichen Bedürfnissen (Überbauung gemäss Art. 16 Abs. 1 oder Arealsicherung) zu vereinbaren ist.⁴⁰

³ Baubewilligungen 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.

Fusswege und
Radwege

Art. 25 ¹ Das 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 Haupterschliessungs- und Erschliessungsstrassen sind spätestens gemäss Etappierungskonzept (Anhang 9) zu erstellen oder auszubauen.

² Die 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.

³ Die vorgeschriebenen Wegverbindungen müssen dauernd öffentlich zugänglich sein.

Gleisanschluss

Art. 26 Für Bauten und Anlagen mit grossem Güterverkehr ist der im Plan vorgesehene Gleisanschluss zu nutzen.

⁴⁰ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

4. Parkierung und Fahrtenmodell⁴¹

Art. 27 Die Parkierung wird unter Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmungen gemäss der zum Zeitpunkt des Bauentscheids gültigen Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze⁴² geregelt. Parkplatz-verordnung

Art. 27a ¹ Die Zahl der minimal erforderlichen und der maximal zulässigen Abstellplätze in den einzelnen Baufeldern beträgt folgende Prozentsätze des aufgrund der PPV ermittelten Normalbedarfs: Zahl und Anordnung der Abstellplätze

Baufelder	minimal	maximal
A1 bis A7, A10, B1 bis B9 sowie C1, C2 und C5	40 %	60 %
D1 bis D16	25 %	40 %
übriges Planungsgebiet	40 %	70 %

² Für die Nutzweise Wohnen darf die Zahl der insgesamt zulässigen Abstellplätze bis auf 0,9 Abstellplätze pro Wohnung erhöht werden.

³ Die Abstellplätze sind mit Ausnahme der Plätze für Besucherinnen oder Besucher unterirdisch oder in Parkhäusern gemäss Konzept der oberirdischen Parkhäuser (Anhang 7) anzuordnen.

⁴ Die Abstellplätze für Zweiräder sind nach Möglichkeit zu überdecken.

Art. 27b Die Aufhebung von Abstellplätzen, die vor Inkraftsetzung dieser Sonderbauvorschriften⁴³ erstellt wurden und die zulässige Zahl gemäss den vorstehenden Bestimmungen überschreiten, kann jederzeit angeordnet werden. Solche überzählige Abstellplätze können bestehen bleiben, wenn sie Dritten als zulässige Abstellplätze dienen oder als Gemeinschaftsanlagen zur Verfügung gestellt und anerkannt werden. Aufhebung überzähliger Abstellplätze

Art. 27c ¹ Wird ein Fahrtenmodell gemäss den nachstehenden Vorschriften umgesetzt, darf von der nutzungsbestimmten Zuordnung der Abstellplätze gemäss PPV abgewichen werden. Fahrtenmodell

² Ein Fahrtenmodell kann ausschliesslich für die Baufelder A1, A10, B1, B4, B7, B8 sowie D1 bis D16 gemeinsam eingesetzt werden.

⁴¹ Fassung gem. GRB vom 14. Juni 2017; Inkrafttreten 7. Mai 2018 (STRB Nr. 219/2018).

⁴² Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze vom 11. Dezember 1996, Parkplatzverordnung, PPV, AS 741.500.

⁴³ Inkraftsetzung 16. Mai 1998.

Obergrenzen

Art. 27d ¹ Im Perimeter des Fahrtenmodells ist eine Obergrenze von 2 711 950 Fahrten pro Jahr, nämlich 2 518 500 Fahrten zur Tages- (6.00–22.00 Uhr) und 193 450 zur Nachtzeit (22.00–6.00 Uhr), einzuhalten.

² Zusätzlich sind folgende Teilobergrenzen einzuhalten:

Baufelder	Parkhäuser	Teilobergrenzen (maximale Anzahl Fahrten pro Jahr)	
		Tag (06.00–22.00 Uhr)	Nacht (22.00–06.00 Uhr)
A1, A10 B1, B8	Octavo Max Bill	693 500	36 500
B4, B7	Accu		
D11 – D16	Jungholz	365 000	25 550
D1 – D3 D4, D5 D6, D7, D8 D9, D10	Parkside Center eleven D7 Nord, D7 Süd Cityport –	1 460 000	131 400

Nutzbare Fahrtenzahl

Art. 27e ¹ Die Anzahl nutzbarer Fahrten pro Jahr berechnet sich unter Vorbehalt von Abs. 2 aufgrund der bewilligten Zahl Abstellplätze, maximal aber aufgrund der Zahl zulässiger Abstellplätze gemäss Art. 27a, multipliziert mit dem entsprechenden spezifischen Verkehrspotenzial und der jeweiligen Anzahl Betriebstage.

² Für die Berechnung der nutzbaren Fahrtenzahl ist in den Baufeldern D1 bis D16 bei der Zahl der nach Inkrafttreten der Bestimmungen über das Fahrtenmodell bewilligten Abstellplätze ein reduzierter Wert von 35 % des Normalbedarfs gemäss PPV zugrunde zu legen.

³ Je nach Nutzung gelten für die spezifischen Verkehrspotenziale (SVP) und die Anzahl der Betriebstage folgende Werte:

Nutzung	SVP	Betriebstage
Wohnen, Bewohnerinnen und Bewohner / Besucherinnen und Besucher	2,5	365
Büro, Beschäftigte	3,5	275
Büro, Besucherinnen und Besucher	4,0	275
Verkauf, Beschäftigte	2,5	305
Verkauf < 2000 m ² , Kundinnen und Kunden	12,0	305
Verkauf > 2000 m ² , Kundinnen und Kunden	18,0	305
Hotel / Restaurant, Beschäftigte	3,5	365
Hotel, Kundinnen und Kunden	4,0	365
Restaurant, Kundinnen und Kunden	8,0	365

Nutzung	SVP	Betriebstage
Veranstaltungen (Ausstellungen, Messen, Kongresse u. ä.)	6,0	305
Freizeit, Beschäftigte	2,5	365
Freizeit (Kino, Erlebnis u. ä.)	8,0	365
Freizeit (Theater)	5,0	365

⁴ Massgebender Zeitpunkt für die Anpassung der Anzahl nutzbarer Fahrten ist die Bezugsbewilligung für die entsprechenden neuen Nutzungen oder der Wegfall bisheriger Nutzungen. Die Veränderung der Fahrtenzahl ist pro rata temporis zu berücksichtigen.

Art. 27f ¹ Die in das Fahrtenmodell einbezogenen Abstellplätze sind durch eine von den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern einzusetzende, den Behörden gegenüber verantwortliche Betriebsgesellschaft zu betreiben.

Betriebsgesellschaft und Kontrollbehörde

² Die Stadt bezeichnet eine Kontrollbehörde, die die Einhaltung der zulässigen Fahrtenzahl überwacht und der Baubehörde allfällige Sanktionen beantragt.

Art. 27g ¹ Bei allen Parkhäusern sind die Ein- und Ausfahrten durchgehend und nach Tageszeit differenziert zu erfassen.

Fahrten-
erfassung

² Alle übrigen Abstellplätze werden wie folgt erfasst:

- a. Soweit Fahrten durch ein Zählsystem erfasst werden können, werden sie ins Fahrtenmodell integriert.
- b. Abstellplätze, bei denen die Fahrten zahlenmässig nicht erfassbar sind, werden mit einem spezifischen Verkehrspotenzial von je 10 Fahrten pro Tag während 365 Tagen pro Jahr belastet.

³ Von dieser Kontrollpflicht ausgenommen sind Anlieferungsfahrten sowie Taxi- und Vorfahrten zum Ein- und Aussteigenlassen von Personen und Fahrten von Shuttle-Services.

Art. 27h ¹ Die Einhaltung der festgelegten Fahrtenlimiten ist mit geeigneten technischen und betrieblichen Mitteln zu kontrollieren. Stichtag für die Kontrolle ist der 30. Juni.

Kontrolle und Berichterstattung

² Die Erfassung der Fahrtenzahlen pro Jahr und die Berichterstattung erfolgt durch die Betriebsgesellschaft. Von einer unabhängigen Prüfstelle, die Zugang zu allen mit der Überwachung verbundenen Funktionen und Daten hat, sind die erfassten Fahrtenzahlen zu validieren. Die Betriebsgesellschaft bezeichnet in Absprache mit der Kontrollbehörde eine solche Prüfstelle.

³ Der Kontrollbehörde ist jährlich Bericht zu erstatten. Über Umfang und Art der Berichterstattung erstellt sie nach Anhörung der Betriebsgesellschaft ein Pflichtenheft.

Massnahmen
und Sanktionen

Art. 27i ¹ Werden die jährlichen Fahrtenlimiten einer oder mehrerer Teilobergrenzen gemäss Art. 27d oder die Anzahl nutzbarer Fahrten gemäss Art. 27e überschritten, legt die Betriebsgesellschaft mit den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern geeignete Massnahmen zur Einhaltung der zulässigen Fahrtenzahlen fest.

² Werden während zwei aufeinanderfolgenden Jahren die jährlichen Fahrtenlimiten einer oder mehrerer Teilobergrenzen oder die Anzahl nutzbarer Fahrten nicht eingehalten, begrenzt die Baubehörde das Abstellplatzangebot zeitlich oder örtlich oder ordnet andere geeignete Massnahmen an.

³ Werden während drei aufeinanderfolgenden Jahren die jährlichen Fahrtenlimiten einer oder mehrerer Teilobergrenzen oder die Anzahl nutzbarer Fahrten überschritten oder zeichnet sich ab, dass die massgebenden Fahrtenlimiten nicht eingehalten werden können, ordnet die Baubehörde geeignete Massnahmen zu deren Einhaltung an. Sie kann dabei insbesondere eine Sperrung oder den Abbau freiwilliger Abstellplätze und eine nutzungsbestimmte Zuordnung der Abstellplätze anordnen.

5. Versorgung und Entsorgung⁴⁴

Versorgungs-
und Entsorgungsanlagen

Art. 28 ¹ Die Versorgungs- und Entsorgungskorridore gemäss Anhang 8 sind für die zur einwandfreien Versorgung und Entsorgung des Planungsgebietes erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten.

² Die 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.

³ Baubewilligungen 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.

Energie

Art. 29⁴⁵ ¹ Neubauten haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 % zu übertreffen. Soweit technisch und

⁴⁴ Fassung gem. GRB vom 14. Juni 2017; Inkrafttreten 7. Mai 2018 (STRB Nr. 219/2018).

⁴⁵ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für Umbauten. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieses Standards oder der Vorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.⁴⁶

² Abweichend von Abs. 1 müssen Neubauten in den Baufeldern D6, D7, D8.2, D11–D13, D14 und D15 die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, Abschnitt II. Teil 1⁴⁷, um mindestens 30 Prozent unterschreiten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-P-Standards, Ausgabe 2017⁴⁸, entsprechen. Neubauten haben zudem den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco-Standard, Ausgabe 2018⁴⁹, einzuhalten. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Minergie-Standards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

³ Abweichend von Abs. 1 müssen Umbauten in den Baufeldern D6, D7, D8.2, D11–D13, D14 und D15 die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, für Neubauten, Abschnitt II. Teil 1, einhalten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-Standards für Umbauten, Ausgabe 2017, entsprechen. Diese Vorgaben gelten, soweit deren Einhaltung technisch möglich und wirtschaftlich tragbar sowie mit den Schutzzielen zu vereinbaren ist. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Minergie-Standards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

⁴ Der 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.

⁵ Von der Pflicht zum Anschluss an die Fernwärme gemäss Abs. 4 kann abgesehen werden, wenn bei einem Kältebedarf die kombinierte Bereitstellung von Wärme und Kälte im Vergleich zu einem Anschluss an die Fernwärme und einer separaten Kältebereitstellung technisch und hinsichtlich der 2000-Watt-

⁴⁶ Fassung gem. GRB vom 14. Juni 2017; Inkrafttreten 7. Mai 2018 (STRB Nr. 219/2018).

⁴⁷ Anhang Ziff. 1.11 zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I) vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

⁴⁸ Bezugsquelle: Minergie Schweiz, Geschäftsstelle Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

⁴⁹ Bezugsquelle: Minergie Schweiz, Geschäftsstelle Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

Leitkriterien Primärenergieverbrauch und Treibhausgasemissionen⁵⁰ gleichwertig und zudem wirtschaftlicher ist.

Regenabwasser Art. 30⁵¹ ¹ Das im Planungsgebiet anfallende unverschmutzte Regenabwasser ist in geeigneter Weise Retentionsflächen, Vorflutern oder dem Grundwasser zuzuführen.

² Regenabwasser, das nicht versickert werden darf, ist gemäss Art. 7 Gewässerschutzgesetz⁵² und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans⁵³ abzuleiten.

Abfälle Art. 31 Für die Bewirtschaftung aller im Planungsgebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

Altlasten Art. 32 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.

6. Freihaltezonen⁵⁴

Zweckbestimmung Art. 33 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 |

Etappierung der Park- und Sportanlagen Art. 34 ¹ Die 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.

⁵⁰ Art. 10 Abs. 3 GO vom 13. Juni 2021, AS 101.100.

⁵¹ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

⁵² vom 24. Januar 1991, SR 814.20.

⁵³ Bezugsquelle: ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Entwässerung, Bändlistrasse 108, 8010 Zürich. Einsehbar bei ERZ, Entwässerung.

⁵⁴ Fassung gem. GRB vom 14. Juni 2017; Inkrafttreten 7. Mai 2018 (STRB Nr. 219/2018).

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

7. Übergangs- und Schlussbestimmungen⁵⁵

Art. 35 ¹ Sobald 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.

Antritt der
Sonderbau-
vorschriften

² In 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 ¹ Bestehende 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.

Bestehende
Gebäude
(Stichtag:
31. Dezember
1995)

² Darüber hinaus dürfen bestehende Gebäude für Zwecke der Kultur, der Bildung, des Sports, der Soziokultur und der öffentlichen Verwaltung sowie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zwischengenutzt werden, wenn eine hinreichende Erschliessung gewährleistet ist.⁵⁶

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

⁴ Anrechenbare Geschossflächen bestehender Gebäude sind in dem Baufeld für die Ausnützungsziffer 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.

⁵⁵ Fassung gem. GRB vom 14. Juni 2017; Inkrafttreten 7. Mai 2018 (STRB Nr. 219/2018).

⁵⁶ Fassung gem. GRB vom 14. Juni 2017; Inkrafttreten 7. Mai 2018 (STRB Nr. 219/2018).

⁵ Die 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 Ausnützungsziffer 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.

⁶ Das 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 Ausnützungsziffer anrechenbare Geschossfläche wird weder einem Baufeld zugerechnet, noch darf sie bei einem Abbruch des Gebäudes kompensiert werden. Anstelle eines Abbruchs darf das Gebäude Assek.-Nr. 278 in den Bereich E gemäss Art. 16 Abs. 5 verschoben werden.⁵⁷

⁷ Die 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 wohngyienische Verhältnisse gewährleistet sind.

Bestehende
Abstellplätze
oder Fahrten
für die Gebäude
87S und 550
der Baufelder
D6 und D7

Art. 37⁵⁸ ¹ Werden in den Gebäuden Kurt-Hirschfeld-Weg 8 (Gebäude 87S, Assek.-Nr. 87) und Birchstrasse 146 und 150 (Halle 550, Assek.-Nr. 550) bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen vorgenommen oder wird die Nutzung aufgegeben, dürfen die bisher diesen Gebäuden zugerechneten Abstellplätze oder Fahrten (Stichtag: 31. Dezember 2009) weiterhin als Abstellplätze genutzt oder als nutzbare Fahrten angerechnet werden. Dies gilt längstens für eine Umbauzeit von fünf Jahren ab Baufreigabe oder für zwei Jahre ab Aufgabe der Nutzung oder Antritt der neuen Nutzung.

² Diese von Art. 27e Abs. 4 abweichende Übergangsregelung gilt bis zum 31. Dezember 2025.⁵⁹

⁵⁷ Fassung gem. GRB vom 3. November 2010; Inkrafttreten 21. Mai 2011.

⁵⁸ Fassung gem. GRB vom 14. Juni 2017; Inkrafttreten 7. Mai 2018 (STRB Nr. 219/2018).

⁵⁹ Fassung gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).

Art. 38⁶⁰ Der Stadtrat setzt diese Sonderbauvorschriften nach Inkrafttreten Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.⁶¹

Art. 39⁶² Mit dem Inkrafttreten dieser Sonderbauvorschriften Aufhebung bisherigen Rechts wird der private Gestaltungsplan «Binzmühle-Areal Süd» (GRB vom 24. September 1997) aufgehoben.⁶³

Richtlinien (Anhang zu den Sonderbauvorschriften)⁶⁴

- 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 Hupterschliessungs- und Erschliessungsstrassen (Anhang 9);
- Etappierungskonzept Freihaltezonen (Anhang 10).

Der Text samt Plänen wird in der Amtlichen Sammlung publiziert.

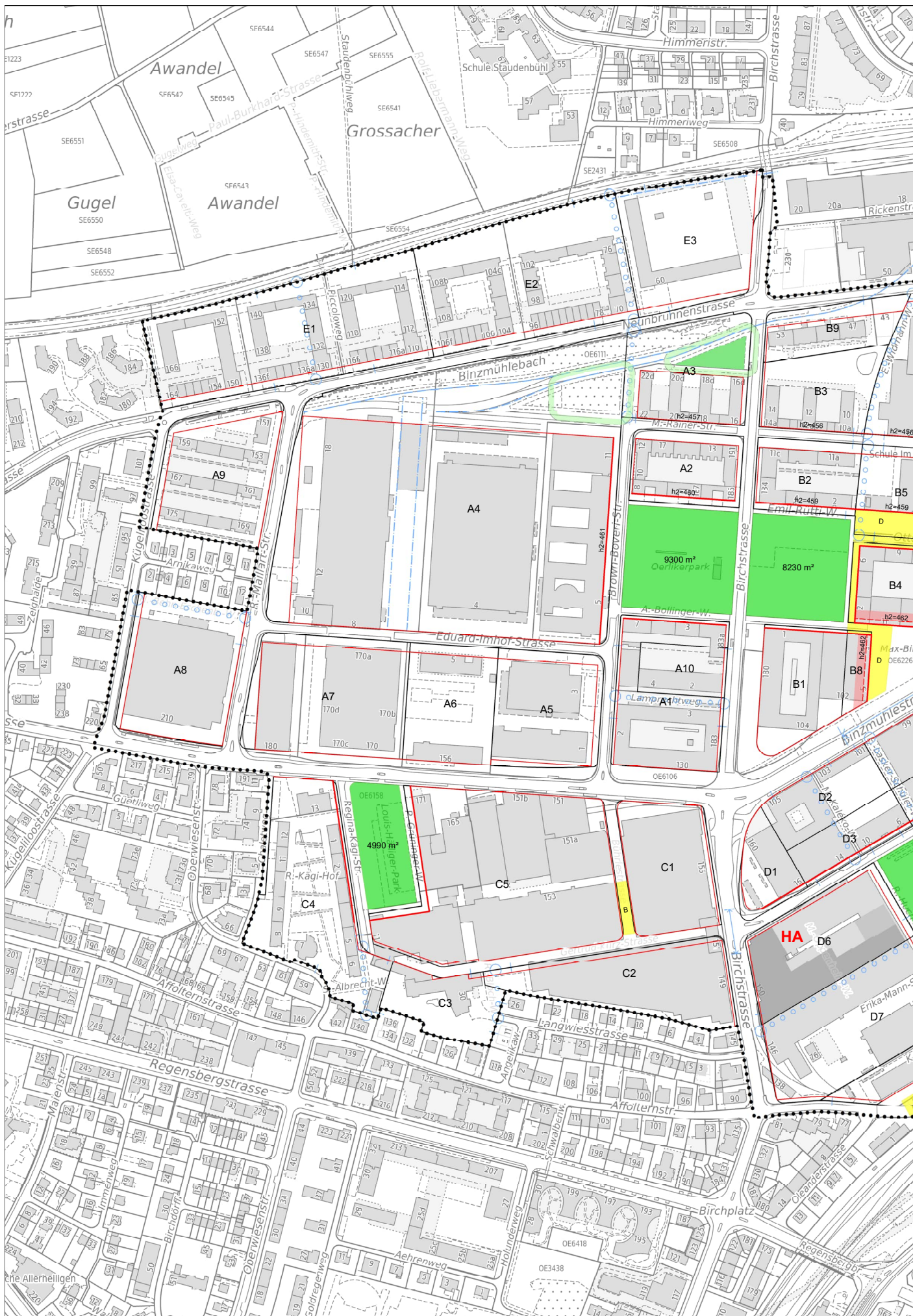
⁶⁰ Fassung gem. GRB vom 14. Juni 2017; Inkrafttreten 7. Mai 2018 (STRB Nr. 219/2018).

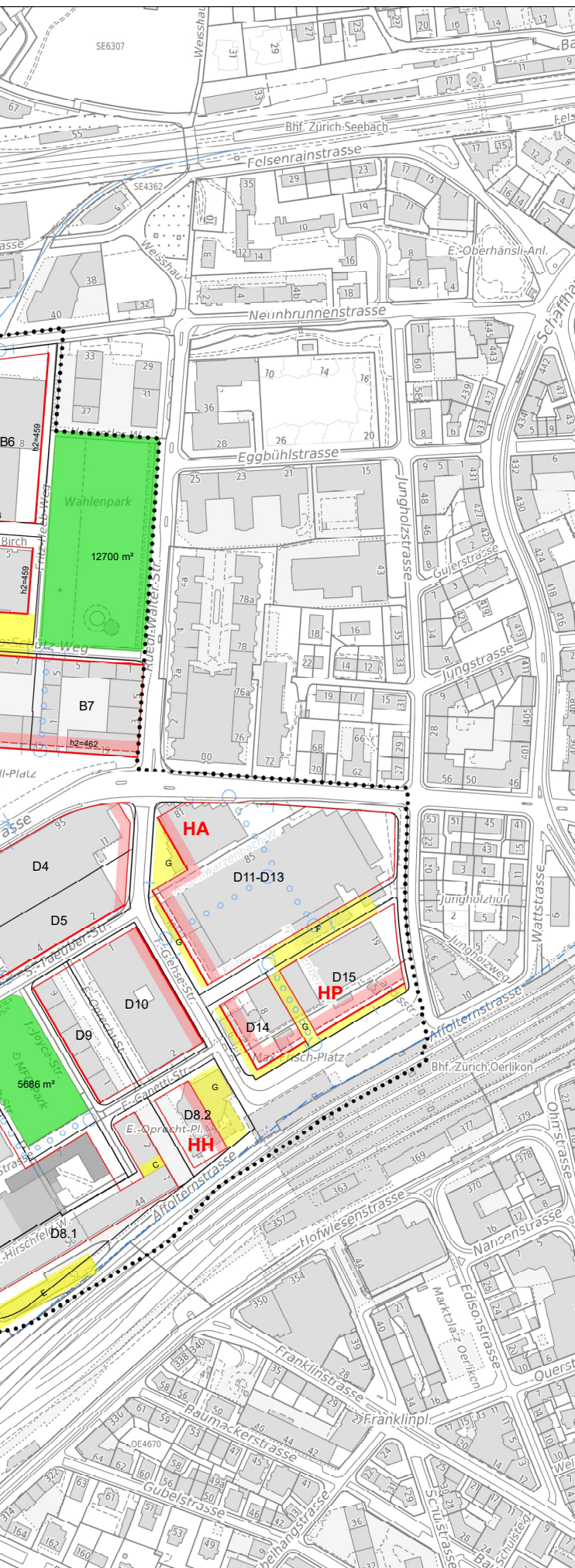
⁶¹ Genehmigt von der Baudirektion am 30. April 1998 und in Kraft gesetzt auf den 16. Mai 1998 (STRB vom 13. Mai 1998).

⁶² Fassung gem. GRB vom 14. Juni 2017; Inkrafttreten 7. Mai 2018 (STRB Nr. 219/2018).

⁶³ AS 42, 502.

⁶⁴ Fassungen gem. GRB vom 12. Januar 2022; Inkrafttreten 1. Februar 2023 (STRB Nr. 1152/2022).





Festlegungen 2022

- Perimeter
- Freihaltezone
- A7 Baufelder
- Interessengrenze SBB
- Baubegrenzungslinie
- Baubegrenzungslinie mit Pflicht darauf zu bauen
- Baubegrenzungslinie mit Pflicht darauf zu bauen und Arkade
- Erhöhte Gebäudehöhen entlang Baubegrenzungslinie in Metern über Meer
- B-G Bereich mit beschränkter Bebaubarkeit
- Öffentliche Wege mit Anschlussbereichen
- Übergangsbereich Fuss- und Radwege
- Vorgeschriebenes Anschlussgleis bzw. Verschiebebühne
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
- schützenswerte Bauten
- historische Bauten
- HP Hochpunkt am Max-Frisch-Platz, Gebäudehöhe max. 80 m
- HH Hochhaus am Max-Frisch-Platz, Gebäudehöhe max. 54 m
- HA Höhenakzent im Norden, Gebäudehöhe max. 45 m

Informationsinhalt

- Waldabstandslinie gemäss BZO
- Wald
- bestehende Gebäude



Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon Teilrevision 2022

Zürich-Oerlikon, Kreis 11, Kanton Zürich

Plan 1:2000

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. 1095 vom 7. Dez. 2022

Im Namen des Gemeinderats
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 0171/23 vom 4. Juli 2023

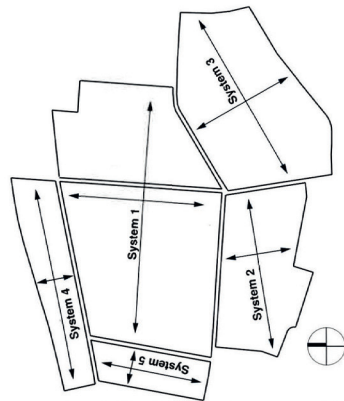
Für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. 2504 vom 6. Sept. 2023 auf den 1. Dez. 2023

0 50 100 200 Meter

04.04.2022 / afs/mis



Bebauungskonzept

Die fünf orthogonalen Systeme der Bebauungsstruktur innerhalb des Planungsgebietes Zentrum Zürich Nord.

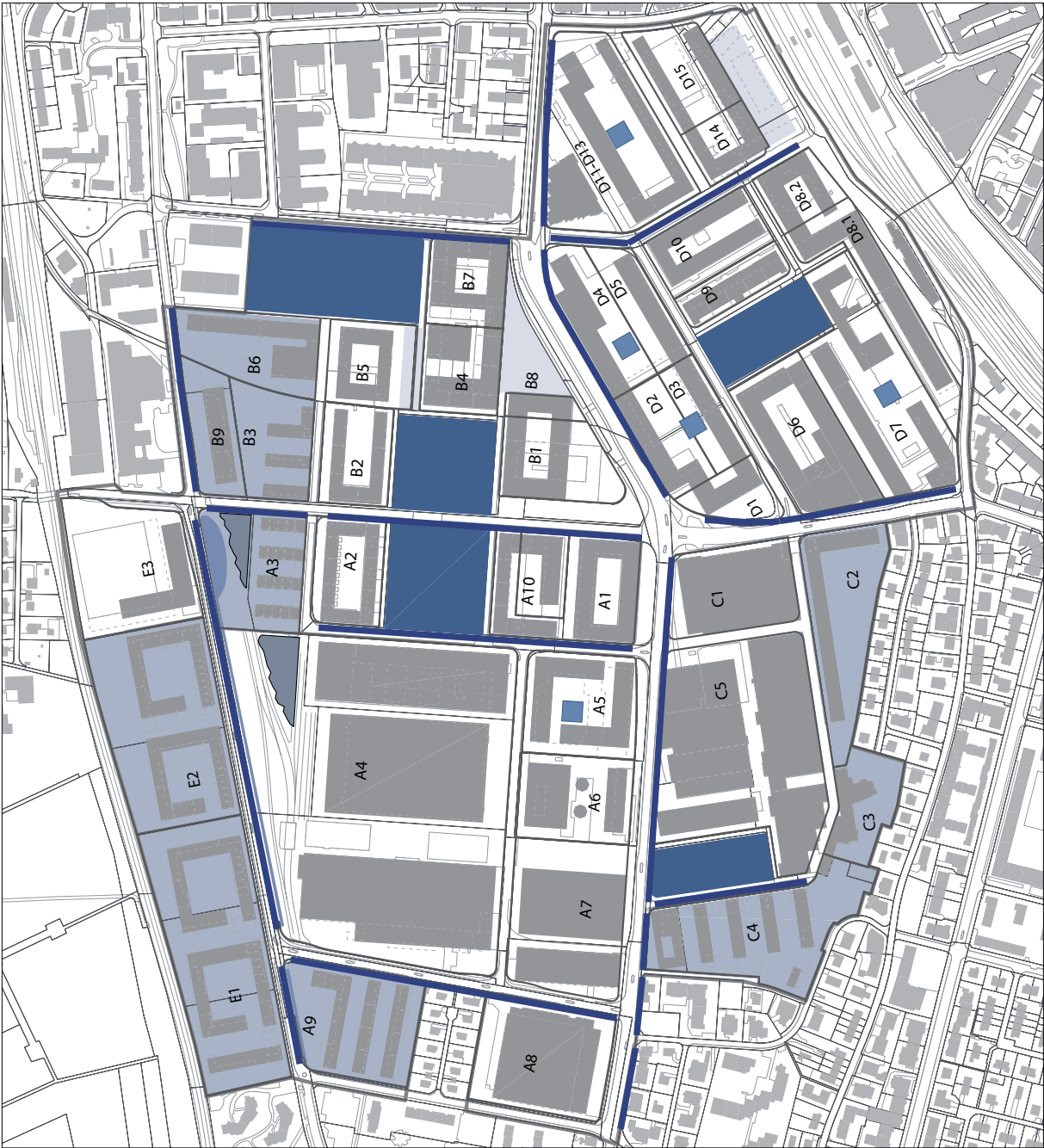
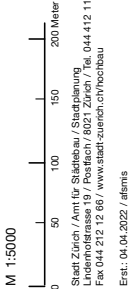
1. **Orthogonalität der Bebauungsstruktur innerhalb der Teilgebiete**
Fünf orthogonale Systeme innerhalb des Planungsgebietes bilden den Ordnungsraster der Überbauung und schaffen in ihrem Zusammentreffen spezielle Situationen im neuen Stadtteil. Sie leiten sich aus den heute existierenden Strukturen von Strassen und Bebauung her. Die Systeme bilden eine sinnvolle Ordnung für zukünftige Bauten, übergeordnete Netzwerke und Freiräume. Neubauten haben die Ausrichtung dieser fünf Systeme zu übernehmen. Besondere Sorgfalt ist den Nahtstellen zwischen den Systemen und den Baufeldern am Rand des Planungsgebietes zu schenken, wo Abweichungen von dieser Regel zur besseren Gestaltung der Aussenräume möglich sind.
System 1: Teilgebiet A Ost und Teilgebiet B mit den beiden Parks
System 2: Teilgebiet C mit seinem Park
System 3: Teilgebiet D mit seinem Park
System 4: Teilgebiet E
System 5: Teilgebiet A West
2. **Strassen- und Freiräume fassende geschlossene Bauweise**
Ziel ist es, durch eine zusammenhängende Bebauung den Strassenraum sowie Plätze und Freiräume räumlich einheitlich zu fassen und eine klare Hierarchie öffentlicher Räume gegenüber privater Räume zu schaffen. Ziel ist zudem die Schaffung möglichst grosser, nutzbarer privater Freiflächen innerhalb der Baufelder. Die Bebauung soll in den orthogonalen Systemen möglichst die Ecken und Ränder der Baufelder besetzen. Durch einzelne Öffnungen der Randbebauung soll ein Raumkontinuum entstehen und sollen Freiräume ineinander fliessen.
Die offene Bauweise soll vermieden werden, damit die Gebäude in einem grösseren städtebaulichen Kontext erfahren werden können. Der Objekt- bzw. Einzelhauscharakter soll Gebäuden mit einer besonderen funktionellen oder städtebaulichen Aufgabe an wichtigen Orten vorbehalten sein.
3. **Lange, schlanke Baukörper und Zeilen**
Folgende Gebäudetypen liegen der nicht für Industrie bestimmten Bebauung zugrunde:
1. Lange und schlanke Zeilen definieren den Rand der Baufelder.
2. Einzelne Hochhäuser setzen Akzente im Teilgebiet D.
Insbesondere die langen und schlanken Baukörper sind massgebliche Elemente der Bebauungsstruktur.
Es kann sich dabei um ein einzelnes langgezogenes Gebäude oder um eine Aneinanderreihung von Einzelgebäuden in geschlossener Bauweise handeln. Ziel ist es, mit diesen Baukörpern die Massstäblichkeit und die grobe Körnung der Industriebauten zu übernehmen und mit ihrer Längsbetonung eine dynamische Stadtstruktur zu erzeugen.
4. **Glatte Aussenhaut und ruhige Silhouette**
Das Bebauungskonzept sieht bei der nicht für die Industrie bestimmten Bauten eine kantige Aussenhaut der Bauvolumen und die Klarheit der Formen vor. Dabei kann der Unterschied zwischen der glatten Strassenseite (Aussenseite) und der aufgelösten Hofseite (Innenseite) artikuliert werden.
Eine ruhige und klare Silhouette wird angestrebt. Dachaufbauten sollen minimiert und so angeordnet werden, dass ein ruhiger Rhythmus entsteht.
5. **Bezug der Gebäude zum Terrain und Zuordnung der Aussenräume**
Angestrebt wird bei den nicht für die Industrie bestimmten Bauten eine Überbauung mit attraktiven, klar zugeordneten Aussenräumen, die auf der Ebene des Terrains angeordnet sind. Indem Aussenräume klar privaten oder öffentlichen Charakter aufweisen, sollen sie nutzbar gemacht und Restflächen vermieden werden.
Besondere Aufmerksamkeit zu schenken mit der sorgfältigen und übersichtlichen Gestaltung der Erschliessungsbereiche.



Richtlinien SBV Neu-Oerlikon – Anhang 2

Freiraumkonzept

- Pärke
- Baumreihen entlang Strassen
- Kleinstpark
- Gebiete mit hohem Freiflächenanteil
- Aufforstungsfläche
- Wasser
- öffentlich begehbare Plätze

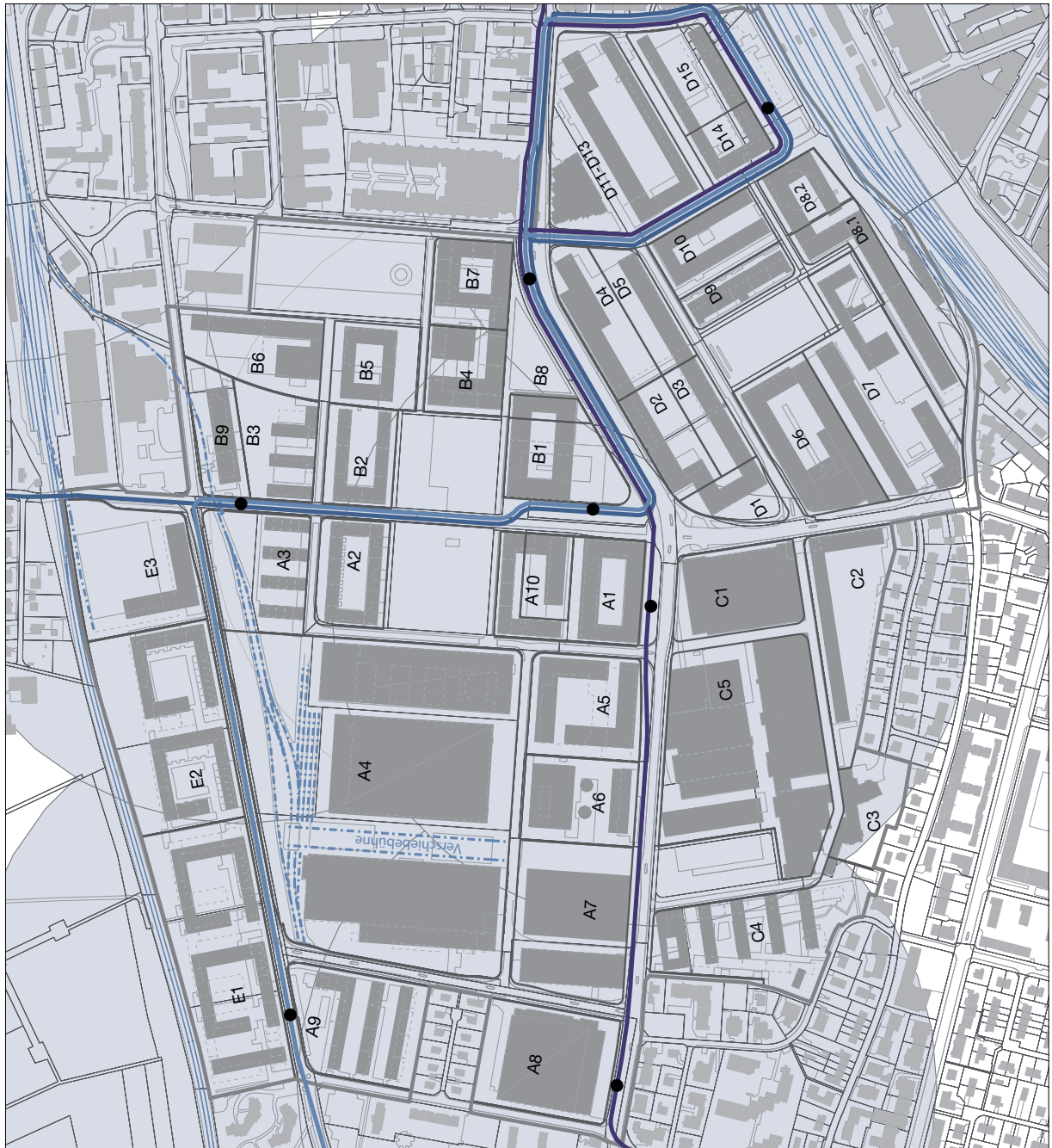




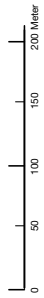
Richtlinien SBV Neu-Oerlikon – Anhang 3

Konzept öffentlicher Verkehr

- Tangentiallinie Afholtern mit separatem Trasse
- Radiallinie Seebach z.T. mit separatem Trasse
- Radiallinie Afholtern z.T. mit separatem Trasse
- S-Bahn (SBB)
- - - Industriegleis / Verschiebebahn
- Haltestellen ÖV mit Einzugsbereich (Radius 300m)



M 1:5000



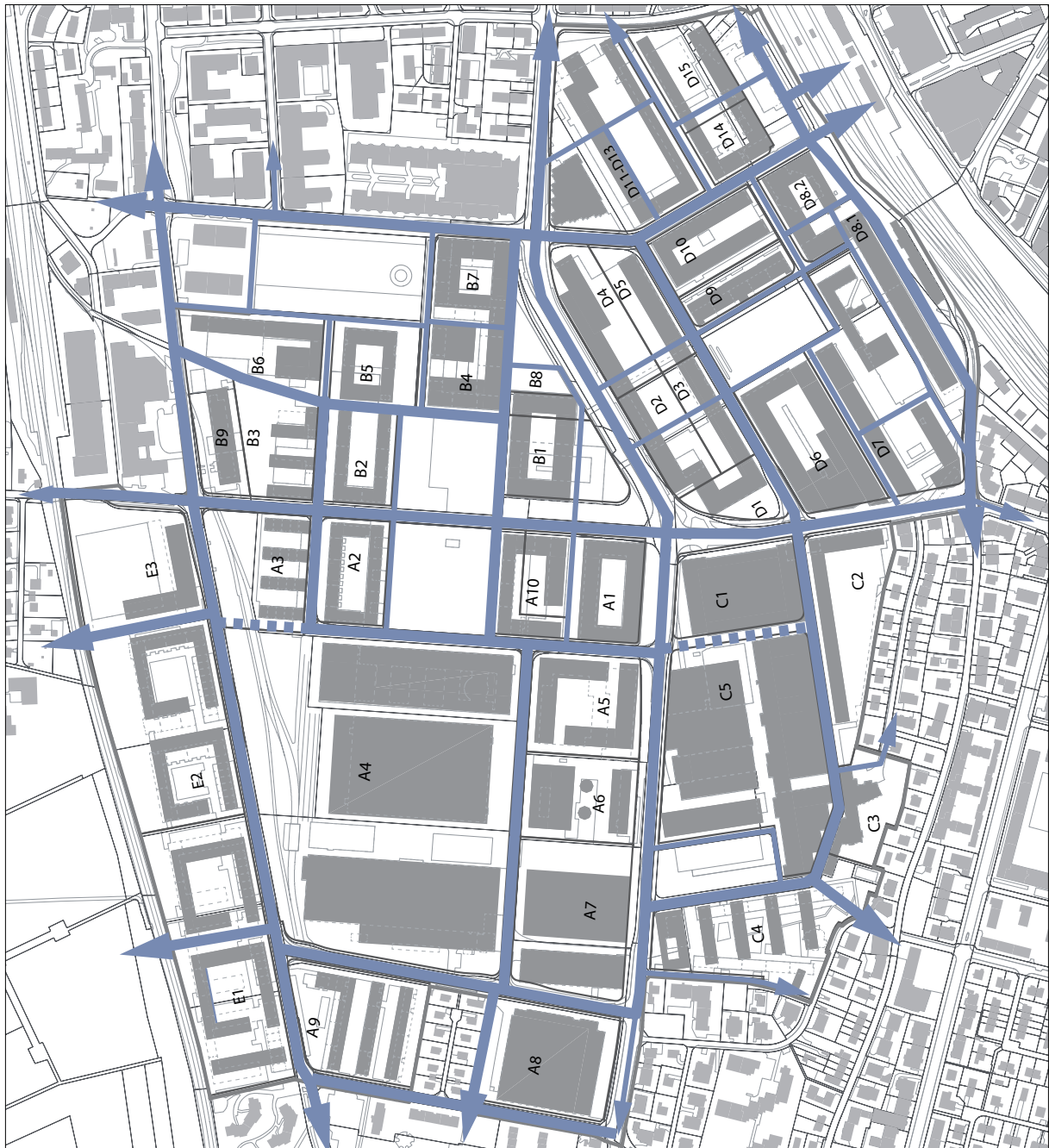
Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Stadtplanung
Eindachungsplan / Postfach 8021 Zürich, 044 412 11 11
Fax 044 212 12 81 / www.stadt-zuerich.ch/stba
Ers: 04.04.2022 / afems



Richtlinien SBV Neu-Oerlikon – Anhang 4

Konzept Fusswegverbindungen

-  Übergeordnete Fusswegverbindungen
-  Übrige Fusswegverbindungen
-  Von betrieblichen Voraussetzungen abhängige Fusswegverbindungen



M 1:5000
0 50 100 150 200 Meter
Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Stadtplanung
Helmstrasse 5 / Postfach 8025 Zürich, Tel. 044 412 11 11
Fax 044 212 12 89 / www.stadt.stadtentwicklung.ch
Erl.: 01.04.2022 / alms



Richtlinien SBV Neu-Oerlikon – Anhang 5

Konzept Radwegverbindungen

- Übergeordnete Radwegverbindungen
- - - Übrige Radwegverbindungen
- · - Von betrieblichen Voraussetzungen abhängige Radwegverbindungen



M 1:5000
0 50 100 150 200 Meter
Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Stadtplanung
Lindenhofstrasse 19 / Postfach 8021 Zürich / Tel. 044 412 11 11
Fax 044 212 12 66 / www.stadt-zuerich.ch/staebbau
Ert.: 04.04.2022 / alsmis



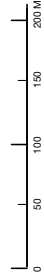
Richtlinien SBV Neu-Oerlikon – Anhang 6

Konzept motorisierter Individualverkehr und Anlieferung

-  Hauptverkehrsstrasse mit Radverbindungen in beiden Richtungen
-  Trasseerhaltung für unterirdische Birchstrasse
-  Haupterschliessungsstrasse mit Radverbindungen in beiden Richtungen
-  Erschliessungsstrasse
-  Von betrieblichen Voraussetzungen abhängige Erschliessungsstrasse
-  Anlieferung
-  Anlieferung ausschliesslich D11-D13 Teil gegenüber D4 und D5



M 1:5000



Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Stadtplanung
Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich / Tel. 044 412 11 11
Fax 044 212 12 66 / www.stadt-zuerich.ch/staebbau
Ert.: 04.04.2022 / afsmis



Richtlinien SBV Neu-Oerlikon – Anhang 7

Konzept der oberirdischen Parkhäuser

- Baufelder mit oberirdischen Parkhäusern
- Optimale Lage der oberirdischen Parkhäuser innerhalb der Baufelder (dir. Zufahrt, Lärmschutz)
- Maximale Anzahl der Abstellplätze in oberirdischen Parkhäusern des jeweiligen Baufeldes
- Perimeter Fahrtenmodell

Ausgangslage:

Da aufgrund der Altlastensituation eine unterirdische Parkierung im Planungsgebiet nicht überall möglich ist, werden an geeigneten Standorten für einzelne oberirdische Park- häuser ausgeschieden.

Prinzip:

Parkplätze sollen soweit als möglich unterirdisch angeordnet werden. Oberirdische Parkhäuser sind auf die im Plan angegebenen Standorte und Grössenordnungen zu beschränken.

M 1:5000



Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Stadtplanung
Lindenhofstrasse 19 / Postfach 7802 Zürich / Tel. 044 412 11 11
Fax 044 212 12 66 / www.stadt-zuerich.ch/staebau
Ert: 04.04.2022 / afstms

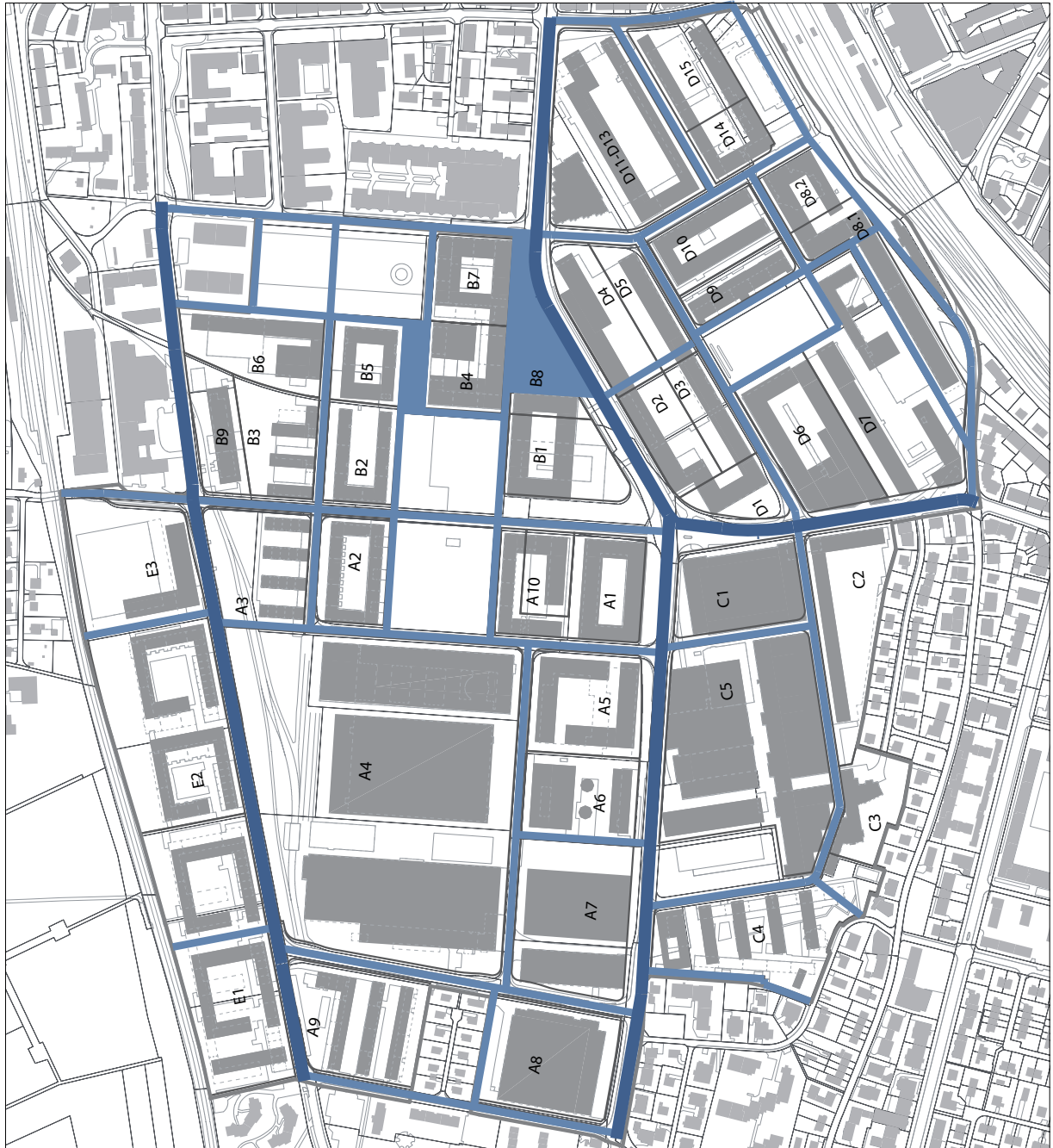




Richtlinien SBV Neu-Oerlikon – Anhang 8

Versorgungs- und Entsorgungskorridore

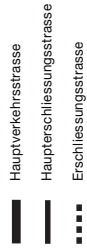
- Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungskorridore unter Strassen, Wegen oder Plätzen
- Versorgungs- und Entsorgungskorridore unter Strassen, Wegen oder Plätzen



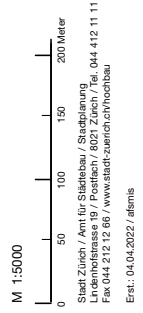
M 1:5000
0 50 100 150 200 Meter
Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Stadtplanung
Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich / Tel. 044 412 11 11
Fax 044 212 12 66 / www.stadt-zuerich.ch/staebbau
Ert.: 04.04.2022 / afsmis



Richtlinien SBV Neu-Oerlikon – Anhang 9.1
Etaplierungskonzept Haupterschliessungs- und Erschliessungsstrassen
Fälle 1-4/8



Etaplierungsgrundsätze
Die Haupterschliessungsstrassen sind vorab zu erstellen. Die Erschliessungsstrassen sind wie folgt zu erstellen oder auszubauen:
– Spätestens vor Baubeginn für Neubauten sowie für wesentliche Umbauten und wesentliche Zweckänderungen in einem blau angelegten Baufeld muss die zugehörige Erschliessungsstrasse vom jeweiligen Baufeld bis zur Haupterschliessungsstrasse bzw. bis zur Hauptverkehrsstrasse (Vollanschluss) erstellt oder ausgebaut sein, unter Einbezug des Strassenstücks auf der gesamten Anstosslänge des Baufeldes.
– Eine abweichende provisorische Erschliessungslösung und ein entsprechender Aufschub von Bau oder Ausbau der Erschliessungsstrasse kann im Einzelfall durch die Baubehörde zugelassen werden, wenn die Erschliessung hinreichend ist und soweit bzw. solange die vorgesehene Überbauung und Erschliessung des Planungsgebietes nicht nachteilig beeinflusst wird und dies mit dem Konzept des öffentlichen Verkehrs vereinbar ist.





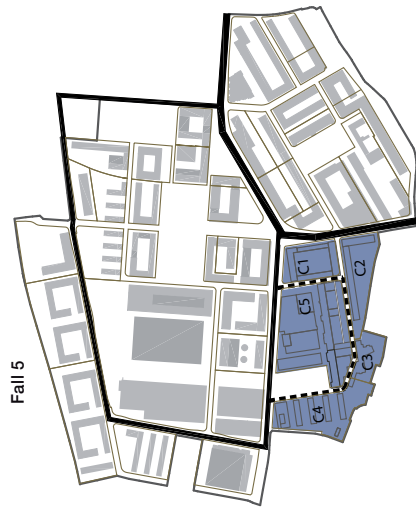
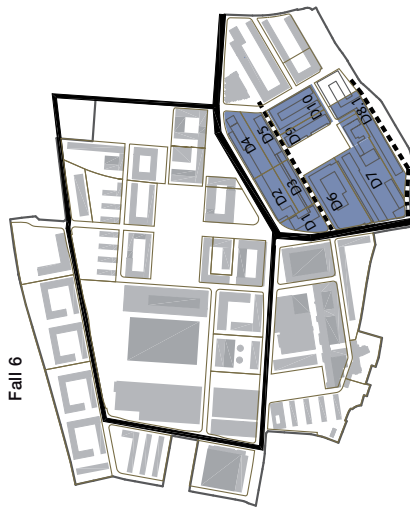
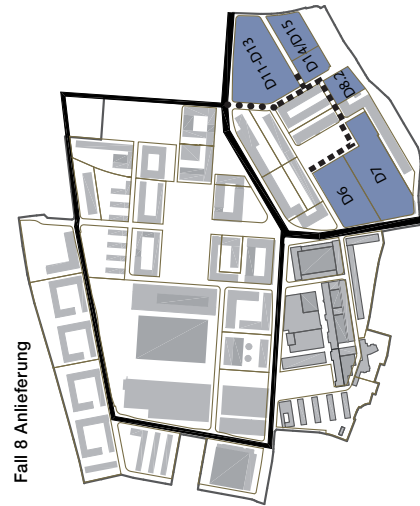
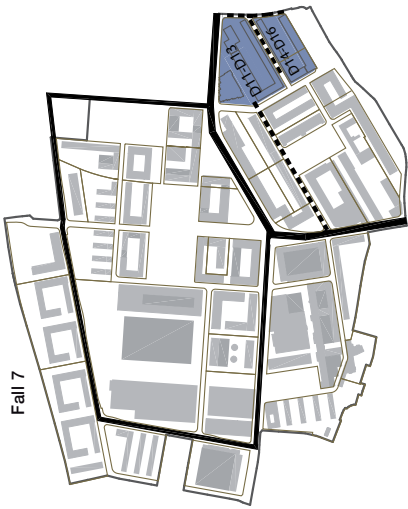
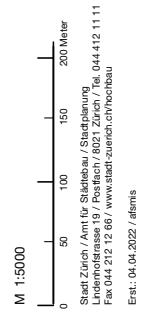
Richtlinien SBV Neu-Oerlikon – Anhang 9.2
Etappierrungskonzept Haupterschliessungs- und Erschliessungsstrassen
Fälle 5-7/8

- Hauptverkehrsstrasse
- Haupterschliessungsstrasse
- Erschliessungsstrasse

Etappierrungskonzept Anlieferung

- Etappierung Anlieferung
- Anlieferung
- Anlieferung ausschliesslich D11-D13
- Teil gegenüber D4 und D5

Etappierrungsgrundsätze
Die Haupterschliessungsstrassen sind vorab zu erstellen. Die Erschliessungsstrassen und die Anlieferung sind wie folgt zu erstellen oder auszubauen:
– Spätestens vor Baubeginn für Neubauten sowie für wesentliche Umbauten und wesentliche Zweckänderungen in einem blau angelegten Baufeld muss die zugehörige Erschliessungsstrasse vom jeweiligen Baufeld bis zur Haupterschliessungsstrasse bzw. bis zur Hauptverkehrsstrasse (Vollanschluss) erstellt oder ausgebaut sein, unter Einbezug des Strassenstücks auf der gesamten Anstosslänge des Baufeldes.
– Eine abweichende provisorische Erschliessungslösung oder Anlieferung und ein entsprechender Aufschub von Bau oder Ausbau der Erschliessungsstrasse kann im Einzelfall durch die Baubehörde zugelassen werden, wenn die Erschliessung hinreichend ist und soweit bzw. solange die vorgesehene Überbauung und Erschliessung des Planungsgebietes nicht nachteilig beeinflusst wird und dies mit dem Konzept des öffentlichen Verkehrs vereinbar ist.





Richtlinien SBV Neu-Oerlikon – Anhang 10

Erschliessungskonzept Freihaltezonen

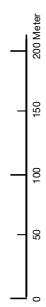
Prinzip

Neubauten sowie wesentliche Umbauten und Zweckänderungen im definierten Umfang in den farbig angelegten Baufeldern lösen die Realisierung des farbig angelegten Parks oder Parkteils, einschliesslich der umlaufenden Wege, aus. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Umbauten von Gebäuden, die industriellen und gewerblichen Betrieben für die Produktion, die Lagerhaltung und den Transport sowie für betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und technische Räume, Wohlfahrtsleistungen und Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige dienen.

Finanzierung

Die Finanzierung wird vertraglich geregelt.

M 1:5000



Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Stadtplanung
Helmstrasse 5 / Postfach 8023 Zürich, Tel. 044 412 11 11
Fax 044 212 12 89 / www.stadt-zuerich.ch/stb/stp

Entf.: 04.04.2022 / alms

