



Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan Berninapark, Zürich-Oerlikon

Gemeinderatsbeschluss vom 17. März 1993¹

Art. 1 Geltungsbereich/Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹Für die in Abs. 2 aufgeführten Grundstücke zwischen der Schaffhauserstrasse, Berninastrasse, Oerlikonerstrasse und Mimosenstrasse wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne der §§ 83 und 85ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.

²Das Gestaltungsplangebiet erfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 447, 2709 und 2710 der ZKB und weist ein Ausmass von insgesamt 14 996 m² auf.

Vor Baubeginn sind diese zu einem Grundstück zu vereinen.

³Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1: 500.

⁴Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, für den Gebäudemantel und für Elemente der Erschliessung sowie die unterkellerten Bereiche und die minimalen Erdüberdeckungen.

Art. 2 Verhältnis zu Bau- und Zonenordnung

¹Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

²Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.

Art. 3 Baubereiche, Bauten und Anlagen

Das Gestaltungsplangebiet ist gegliedert in die Teilbereiche A, B, C und D (Randbebauung), W (Wohnhäuser), P (Pavillonbereich).

Die ausserhalb der von Mantellinien bezeichneten Bereiche liegende Grundfläche ist gemäss Planlegende zu gestalten und aufgeteilt in:

- nicht unterkellert
- unterkellert mit mindestens 120 cm Erdüberdeckung
- unterkellert mit mindestens 40–80 cm Erdüberdeckung
- unterkellert mit Chaussierung oder Pflasterung

Art. 4 Terrainverlauf

Arealintern wird der gewachsene Boden auf eine Kote von 468,32 m ü. M. ausgemittelt. Entlang den Baulinien der Schaffhauser-, der Bernina- und der Oerlikonerstrasse ist von der effektiven Höhe des gewachsenen Bodens, an der Mimosenstrasse von der Höhe des gewachsenen Bodens entlang der bestehenden Überbauung auszugehen.

Art. 5 Gebäudemantel

¹Der Gebäudemantel wird bestimmt durch die Mantellinien und den zugehörigen, im Plan eingetragenen maximalen Höhenkoten.

²Mit Ausnahme der unter Abs. 3–5 aufgezählten Bauten und Gebäudeteile darf kein Bauteil den Gebäudemantel durchstossen.

³Nicht an den Gebäudemantel gebunden sind besondere Gebäude mit Gebäudeflächen, die gesamthaft nicht mehr als 5% der Grundstückfläche bedecken, abstandsfreie Gebäude oder Gebäudeteile sowie Gebäudevorsprünge und Dachaufbauten im Sinne des PBG. Gebäudevorsprünge und Dachaufbauten dürfen aber nur soweit wie dies nach den Vorschriften des PBG erlaubt ist, in den Abstandsbereich bzw. über die Dachebene hinausragen.

⁴Ausserhalb des Gebäudemantels ist innerhalb des im Plan mit «Bereich Treppenhaus» bezeichneten Gebietes an der Nordwestfassade der Randbebauung A ein Treppenhaus mit Liftanlage zulässig mit einer Grundfläche von höchstens 100 m² und einer maximalen Höhenkote von 488,00 m ü.M.

⁵Über den Gebäudemantel der Randbebauung A, B und C darf ein Technikgeschoss angeordnet werden, sofern dieses nicht höher als 2,80 m über der Deckelhöhe des Gebäudemantels liegt und allseitig unter einem Winkel von 45° von der Dachkante zurückgesetzt ist.

Art. 6 Gebäudeabstände

Gebäude haben den kantonalrechtlichen Abstand im Sinne von § 270 Abs. 1 und 2 PBG auch dort einzuhalten, wo dieser durch die Mantellinien unterschritten wird. An der Ostecke des Bereiches C gegenüber dem Bereiche D sowie an der Südecke des Bereiches W6 gegenüber dem Bereich A darf der Gebäudeabstand im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG unterschritten werden.

Art. 7 Geschosszahl

Die Geschosszahl ist im Rahmen des PBG innerhalb des Gebäudemantels frei.

Art. 8 Ausnützung

Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 31 500m².

An die Bruttogeschossfläche angerechnet werden:

- alle Vollgeschosse (einschliesslich Aussenwände)
- in den Dach- und Untergeschossen die Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, inklusive die zugehörigen Nebenräume und Erschliessungsflächen. Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

Art. 9 Nutzweise

¹Folgende Nutzweisen sind zulässig:

- a) Wohnen: W1–W8, A, B, C
- b) Öffentliche Institutionen/Schulen: A, B, C, D
- c) Gewerbe: A, B, C, D
- d) Dienstleistungen: A, B, C, D

²Der Wohnanteil beträgt mindestens 40%.

³Der Anteil für öffentliche Institutionen/Schulen beträgt mindestens 20%.

⁴Der Pavillonbereich ist der Unterbringung von Räumlichkeiten, die der gemeinsamen freizeitlichen Nutzung dienen, vorbehalten.

Art. 10 Erschliessung

¹Die Erschliessung für Parkierung und Anlieferung der Nichtwohnnutzungen darf nur über den im Plan bezeichneten Bereich erfolgen.

²Die Fussgängerhauptachsen sind öffentlich benutzbar zu gestalten.

Art. 11 Energie/Entsorgung

Es ist eine ausreichend dimensionierte Wertstoffsammelstelle an geeigneter, nicht störender Lage, und es sind Anlagen zur Kompostierung organischer Abfälle auf dem Areal einzurichten.

Der Heizenergiebedarf darf die um 10% reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschrift der Baudirektion nicht überschreiten. Der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken, soweit er nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird.

Art. 12 Parkierung

¹Die Parkplatzzahl ist auf maximal 220 Parkplätze zu beschränken.

²Die Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Längs der Mimosenstrasse können jedoch 8 Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden.

³An geeigneter Lage ist eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Velos, Mofas und Motorräder zu schaffen.

Art. 13 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird.

Flachdächer sind, soweit sie nicht begehbar ausgestaltet werden, extensiv zu begrünen.

Art. 14 Geschlossene Bauweise

Im Bereiche der Schaffhauser- und der Berninastrasse ist die geschlossene Bauweise zulässig.

Art. 15 Etappierung

Eine etappenweise Ausführung der Bauten ist zulässig, sofern diese auf einer einheitlichen Baueingabe beruht und die besonderen gestalterischen Anforderungen und der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand über das ganze Planungsgebiet eingehalten werden.

Art. 16 Empfindlichkeitsstufe

Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

Art. 17 Inkraftsetzung

¹Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung² durch den Stadtrat in Kraft.³

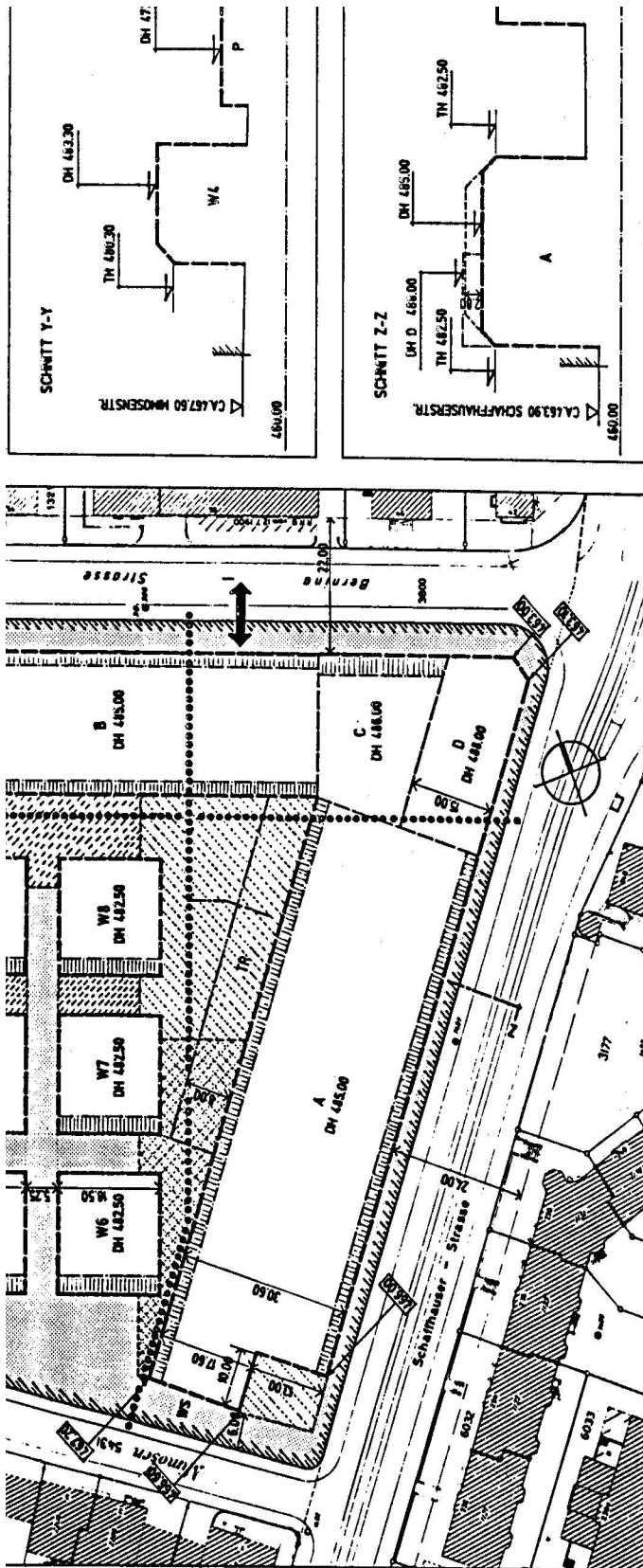
²Der Stadtrat ist ermächtigt, Änderungen des Gestaltungsplanes in eigener Zuständigkeit zuzustimmen und mit entsprechender Zustimmung der Grundeigentümer vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder in Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

³Solche Beschlüsse sind im städtischen und im kantonalen Amtsblatt sowie in der Amtlichen Sammlung der Stadt Zürich zu veröffentlichen.

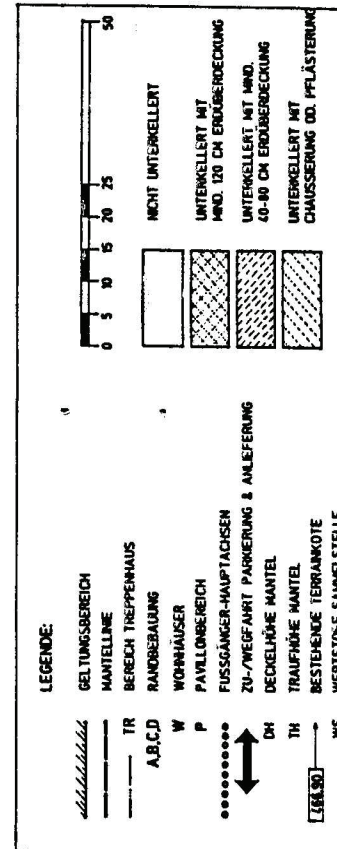
¹ AS 41, 242.

² Regierungsratsbeschluss vom 29. September 1993.

³ 13. November 1993 (StRB 3387 vom 3. November 1993).



STADT ZÜRICH : ZKB - AREAL , OERLIKON - ZÜRICH
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "BERNINA - PARK"
 20.11.92 MST 1 : 500 PLGR. 70/50 ATELIER WW/PS
 ZÜRICH, DEN 30. NOVEMBER 1992
 GRUNDENTWURF/BAUHERRSCHAFT: ARCHITEKT:
 ATELIER UUU
 ATELIER WW - DPL ARCHITEKTEN
 BLOSBACHSTR. 9 8001 ZÜRICH



VOM GEM.
 GSB-WP.
 IN NAMEN
 VOM REG.
 RSB-WP.