



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Brunnenhof»

vom 11. September 2024

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 56 Abs. 1 lit. c GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 31. Januar 2024²,

beschliesst die Zustimmung zu folgenden Vorschriften:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 ¹ Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtli- Zweck
chen Voraussetzungen für die Erweiterung der Siedlung Brun-
nenhof.

² Im Besonderen wird die Voraussetzung geschaffen für:

- a. eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Über-
bauung;
- b. die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum;
- c. die Ermöglichung eines Hochhauses am Bucheggplatz.

Art. 2 ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften Bestandteile
und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 zusam- und Geltungs-
men. bereich

² Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichne-
ten Geltungsbereich.

Art. 3 ¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Be- Geltendes
stimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO)³ im Geltungs- Recht
bereich keine Anwendung.

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt
vorbehalten.

³ Für diesen Gestaltungsplan gelten die Begriffe des Planungs-
und Baugesetzes (PBG)⁴ in der Fassung bis zum 28. Februar
2017 samt zugehöriger Verordnungen.

¹ AS 101.100

² STRB Nr. 289 vom 31. Januar 2024.

³ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

⁴ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁴ Die Wirkung der Baulinien bezüglich der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 PBG ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Baubereich

Art. 4 ¹ Gebäude sind innerhalb des im Situationsplan festgelegten Baubereichs anzuordnen.

² Der Zusammenbau mit dem Gebäude GVZ-Nr. UN02402 ist erlaubt.

³ In Abweichung von Abs. 1 dürfen folgende Gebäudeteile über den Baubereich hinausragen:

- a. an der Fassade zum Buchegg-Park: Erker und Balkone bis maximal 1,5 m Tiefe, gemessen ab der Grenze des Baubereichs und ohne Beschränkung der Länge;
- b. an der Fassade zur Hofwiesenstrasse: Vordächer bis maximal 2,5 m Tiefe, gemessen ab der Grenze des Baubereichs und ohne Beschränkung der Länge.

Abstände

Art. 5 ¹ Der Grenzabstand gegenüber der Parzelle Kat. Nr. 5002 sowie Weg- und Strassenabstände dürfen innerhalb des Geltungsbereichs unterschritten werden, soweit Art. 4 dies zulässt.

² Die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes⁵ über den Mehrlängen- und den Mehrhöhenzuschlag finden keine Anwendung.

Anrechenbare Geschoss- flächen

Art. 6 ¹ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt 3566 m².

² Anrechenbare Geschossflächen sind alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen, unter Einschluss der zugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume, sowie sämtliche Lagerflächen samt inneren Trennwänden.

³ Als nicht anrechenbar gelten die Flächen gemäss § 10 Allgemeine Bauverordnung (ABV)⁶.

Höhenkote

Art. 7 ¹ Die maximal zulässige Höhenkote für sämtliche Gebäudeteile und Aufbauten beträgt 511,35 m ü. M.

² Über dem obersten Vollgeschoss sind nur technische Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie zulässig.

⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁶ vom 22. Juni 1977, LS 700.2.

³ Technische Aufbauten müssen unterhalb des Dachrandabschlusses angeordnet und auf ein Minimum beschränkt werden, sofern nicht eine gesetzliche Vorgabe zur Höhe entgegensteht.

Art. 8 Die Geschosszahl ist im Rahmen der zulässigen Höhen- Geschosszahl
kote frei.

Art. 9 ¹ Von der nicht mit Gebäuden überstellten Fläche des Geltungsbereichs darf maximal ein Drittel unterbaut werden mit Unterirdische
Gebäude
unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen.

² Im Bereich einer Baumpflanzung sind keine unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile zulässig.

Art. 10 Die lichte Höhe im Erdgeschoss muss auf mindestens Erdgeschoss-
höhe
120 m² der Geschossfläche mindestens 4,5 m betragen.

Art. 11 ¹ Einzelne besondere Gebäude für Veloabstellplätze, Pergolas oder Sitzplatzgestaltung im Sinne von § 273 PBG⁷ sind untergeordnet in Fläche und Anzahl ausserhalb des Bau- Besondere
Gebäude
bereichs zulässig.

² Deren Grundfläche darf gesamthaft nicht mehr als 50 m² betragen.

Art. 12 ¹ Ein Hochhaus ist im Rahmen der maximalen Höhen- Hochhaus
kote zulässig.

² Für den Nachweis eines dreistündigen Schattenwurfs wird ein Vergleichsprojekt festgelegt.

³ Das Vergleichsprojekt:

- a. hat eine maximale Gebäudehöhe von 25 m ab dem gewachsenen Boden und eine Firsthöhe von 7 m einzuhalten;
- b. wird entlang der Strassen durch die Verkehrsbaulinien und den Strassenabstand sowie entlang der Nachbargrundstücke durch den kantonalen Grundabstand begrenzt.

Art. 13 Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten als gewachsener Boden. Gewachsener
Boden

Art. 14 ¹ Abgrabungen für Haus- und Gartenzugänge sind zulässig. Terrain-
veränderungen

² Im Übrigen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 0,75 m zulässig.

³ Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen

⁷ vom 7. September 1975, LS 700.1.

Geländeverläufe können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Nutzungen

Art. 15 ¹ Zulässig sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.

² Von der anrechenbaren Geschossfläche sind mindestens 75 Prozent als Wohnfläche zu realisieren.

³ Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Gemeinnütziger
Wohnraum

Art. 16 Sämtliche der anrechenbaren Geschossflächen für Wohnen sind als gemeinnütziger Wohnraum zu erstellen und nach dem Prinzip der Kostenmiete zu vermieten.

Erdgeschoss-
nutzung

Art. 17 Im Erdgeschoss sind in der ersten Raumtiefe entlang der Hofwiesenstrasse und dem Bucheggplatz nur publikumsorientierte, gewerbliche Nutzungen wie z. B. Gaststätten, Verkaufsgeschäfte, Werkstätten sowie Kinderbetreuungseinrichtungen, Kindergärten, Gemeinschaftseinrichtungen und Gemeinschaftsräume zulässig.

C. Freiraum

Begrünung

Art. 18 ¹ Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.

² Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ist möglichst gering zu halten.

³ Mindestens zwei Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind zu begrünen; ein Teil dieser Fläche ist der Art der Überbauung entsprechend als Spiel- und Ruhefläche oder als Freizeit- und Pflanzgarten herzurichten.

Bepflanzung

Art. 19 ¹ Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte, möglichst einheimische Pflanzenarten einzusetzen.

² Es ist eine angemessene Anzahl Bäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Vorbereich

Art. 20 ¹ In dem im Situationsplan bezeichneten Vorbereich ist ein Freiraum mit öffentlichem Charakter und hoher Aufenthaltsqualität zu erstellen, der sich gut in die Gesamtgestaltung einfügt.

² Durch Bäume ist eine ausreichende Beschattung des Vorbereichs sicherzustellen.

D. Gestaltung

Art. 21 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 eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG⁸ erreicht wird. Anforderungen

² Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben, Reklameanlagen und Beleuchtungen.

E. Erschliessung und Parkierung

Art. 22 ¹ Zwischen Bucheggplatz und Buchegg-Park ist gemäss Bezeichnung im Situationsplan ein gut ersichtlicher, öffentlich zugänglicher Fussweg zu erstellen. Öffentlich zugänglicher Fussweg

² Der Fussweg muss eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen und ist mit einem sickerfähigen Belag auszuführen.

Art. 23 ¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Velos, Motorräder und Personenwagen ist die zum Zeitpunkt der Baubewilligung rechtsgültige Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, PPV)⁹ anzuwenden. Abstellplätze

² Die in der Parkplatzverordnung vorgeschriebene Mindestanzahl von Abstellplätzen für Personenwagen darf nicht überschritten werden.

³ Veloabstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sind innerhalb der Bauparzelle anzuordnen und dürfen nicht mehr als 100 m, diejenigen für Besucherinnen und Besucher nicht mehr als 30 m vom Gebäudeeingang angeordnet werden.

⁴ Sämtliche erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen inklusive derjenigen für Besucherinnen und Besucher sind innerhalb der Bauparzelle anzuordnen, dürfen jedoch ausserhalb des Geltungsbereichs innerhalb eines Umkreises von 200 m liegen.

F. Umwelt

Art. 24 ¹ Der Geltungsbereich ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung¹⁰ zugeordnet. Empfindlichkeitsstufe

² Werden im Baubereich mehr als 80 Prozent der massgebenden Geschossflächen als Wohnen realisiert, muss jeder lärmempfindliche Raum über mindestens ein Fenster verfügen, bei

⁸ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁹ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

¹⁰ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

dem bezüglich Strassenverkehrslärm der Pegel von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird.

Energie

Art. 25 ¹ Neubauten müssen die Anforderungen an den Heizwärmebedarf der Wärmedämmvorschriften¹¹ um mindestens 20 Prozent unterschreiten; sie müssen zudem den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco¹², Ausgabe 2018, einhalten.

² Umbauten müssen dieselben Anforderungen wie Neubauten erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

³ Die Anlage zur Elektrizitätserzeugung gemäss § 10c Energiegesetz¹³ muss mindestens eine Leistung von 10 Watt pro m² Energiebezugsfläche aufweisen; die bei hohen Bauten und beim Einsatz von Photovoltaikanlagen zum Tragen kommende Begrenzung gemäss § 47b Abs. 1 zweiter Satz Besondere Bauverordnung I (BBV I)¹⁴ wird nicht angewendet.

⁴ Die gemäss § 10c Energiegesetz und § 47b BBV I vorgeschriebene Eigenstromproduktion bei Neubauten muss im Geltungsbereich erfolgen; sollten zur Erfüllung von Abs. 3 zusätzliche Photovoltaikanlagen notwendig sein, können diese ausserhalb des Geltungsbereichs auf der Bauparzelle realisiert werden.

⁵ Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Minergie-Standards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

Lokalklima

Art. 26 ¹ Die Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine Erwärmung der Umgebung minimiert wird.

² Mit jedem Baugesuch für Neubauten oder Veränderungen im Freiraum ist aufzuzeigen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf das Lokalklima hat und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen werden kann.

**Entwässerung,
Retention**

Art. 27 ¹ Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung¹⁵ in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

¹¹ vom 8. Juni 2022, LS 700.211.

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

¹³ vom 19. Juni 1983, LS 730.1.

¹⁴ vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

¹⁵ vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

² Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer¹⁶ abzuleiten.

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

Art. 28 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz¹⁷ zu optimieren. Ökologischer
Ausgleich

² Der ökologische Ausgleich erfolgt über die Begrünung und Bepflanzung gemäss Art. 18 und Art. 19.

G. Schlussbestimmungen

Art. 29 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.¹⁸ Inkrafttreten

¹⁶ vom 24. Januar 1991, SR 814.20.

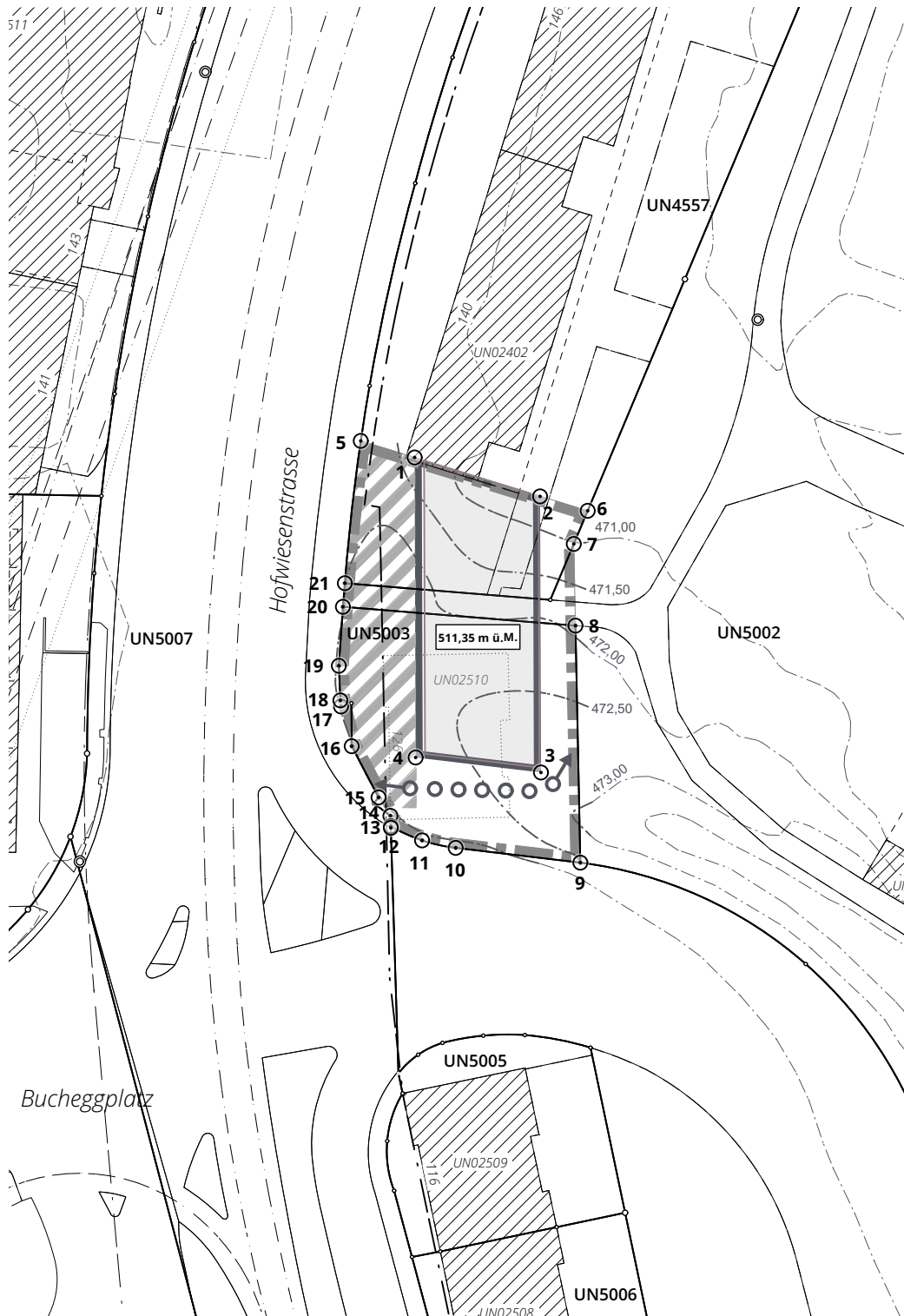
¹⁷ vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

¹⁸ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 11. Februar 2025; Inkrafttreten 1. August 2025 (STRB Nr. 1535/2025).

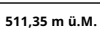
Privater Gestaltungsplan «Brunnenhof»

Zürich-Unterstrass, Kreis 6, Kanton Zürich

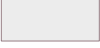
Situationsplan 1:500



Festlegungen

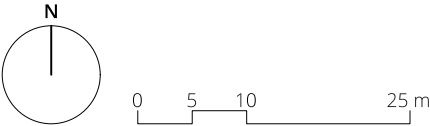
	Geltungsbereich	Art. 2 / Abs. 2
	Baubereich	Art. 4
	Höhenkote für Gebäude	Art. 7
	Höhenlinien (gewachsener Boden)	Art. 13
	Vorbereich (schematisch)	Art. 20
	öffentlich zugänglicher Fussweg (schematisch)	Art. 22

Informationsinhalte

	Bestehende Bauten
	Abbruch bestehende Baute
	Richtprojekt (Stand 8. Mai 2023)
	Verkehrsbaulinie

Koordinatenliste

Nr.	Ost	Nord	Bemerkungen
Baubereich			
1	2'682'646.981	1'250'409.707	
2	2'682'660.245	1'250'405.593	
3	2'682'660.339	1'250'376.406	
4	2'682'647.084	1'250'377.990	
Geltungsbereich			
5	2'682'641.281	1'250'411.462	
6	2'682'665.280	1'250'404.071	
7	2'682'663.808	1'250'400.564	
8	2'682'663.986	1'250'391.930	Verlängerung
9	2'682'664.502	1'250'366.874	entlang Strassenrand
10	2'682'651.318	1'250'368.437	Radius = 17.8m
11	2'682'647.766	1'250'369.227	gerade verbunden
12	2'682'644.475	1'250'370.495	
13	2'682'644.454	1'250'370.731	
14	2'682'644.419	1'250'371.821	gerade verbunden
15	2'682'643.161	1'250'373.773	
16	2'682'640.324	1'250'379.184	Radius = 10.00m
17	2'682'639.190	1'250'383.385	gerade verbunden
18	2'682'639.125	1'250'384.027	
19	2'682'638.963	1'250'387.685	
20	2'682'639.395	1'250'393.922	
21	2'682'639.599	1'250'396.416	



32788 - 12.10.2023
Bearbeitung: Megan Egger, Adrian Grütter
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 16. Mai 2022
ÖREB Abstandslinien: ARE, GIS Kanton Zürich vom 16. Mai 2022

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.