



Privater Gestaltungsplan Messezentrum «Züsä», Zürich-Oerlikon

(Gemäss §§ 83 und 85 ff. Planungs- und Baugesetz)

Gemeinderatsbeschluss vom 19. Januar 1994¹
mit Änderung vom 21. April 1995

Vorschriften

Art. 1 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan 1:1000 (dat. 15. November 1993) zusammen.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Perimeter umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 4590 zwischen Wallisellenstrasse, Kirchenackerweg und Siewerdstrasse mit insgesamt ca. 20 264 m².

Art. 3 Geltendes Recht

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

²Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) aufgehoben. Die Wirkung der Baulinien an der Siewerdstrasse (RRB vom 25.9.1941) und der Wallisellenstrasse (RRB vom 23.8.1929) sind mit Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe während der Geltung des Gestaltungsplans suspendiert.

³Auf der Länge des Anstosses des Waldes an die Siewerdstrasse beträgt der Waldabstand 12 m, im übrigen Bereich 15 m.

Art. 4 Grenz- und Gebäudeabstände

¹Gegenüber den Nachbargrundstücken sind mindestens 3,50 m Grenzabstand einzuhalten.

²Im Innern des Perimeters dürfen unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse die kantonalrechtlichen Gebäudeabstände unterschritten werden.

Art. 5 Äussere Abmessungen

¹Der Gebäudemantel wird durch die im Plan eingetragenen Mantellinien und Höhenkoten bestimmt. Unterirdische Gebäudeteile ausserhalb des Gebäudemantels sind zugelassen, sofern sie insgesamt einen Fünftel der zugehörigen Mantellinie nicht überschreiten.

²Es dürfen keine Bauten über den Gebäudemantel hinausragen ausser

- a) einzelne oberirdische Vorsprünge, Beschattungsvorrichtungen und Fluchtbalkone um höchstens 1,50 m;
- b) Verbindungspassarelle zum Hallenstadion;
- c) Dachaufbauten, sofern sie insgesamt nicht breiter als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind;
- d) Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie kleinere technisch oder konstruktiv bedingte Aufbauten;
- e) grössere technische Aufbauten sowie Dachaufbauten bis maximal 7 m Höhe, welche unter einem der jeweiligen Gebäudehöhe angelegten Profilwinkel von 45° zurückzusetzen sind.

³Gebäude, welche nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt (Besondere Gebäude), dürfen auch ausserhalb der Mantellinien erstellt werden. Die Grundfläche darf insgesamt 2% der Arealfläche nicht übersteigen.

Art. 6 Geschosse/ Ausnützung

¹Die Geschosszahl ist innerhalb des Gebäudemantels und den Schranken des PBG frei.

²Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) ist auf 45 000 m² beschränkt.

³Die Flächen für Anlieferung, Fahrzeugschliessung und Parkierung sowie Räume zur technischen Ausstattung werden nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet.

⁴Die Bruttogeschossfläche errechnet sich einschliesslich der Aussenwände. Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

Art. 7 Nutzweise

¹Das Areal dient in erster Linie zur Durchführung von Ausstellungen, Kongressen sowie Sport- und Freizeitaktivitäten. Folgende Nutzweisen sind zulässig:

- a) mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen
- b) im Zusammenhang mit dem Messebetrieb stehende Wohnnutzungen.

²Die zugelassenen Nutzungen dürfen kein grösseres Verkehrsaufkommen als der Messebetrieb erzeugen.

Art. 8 Empfindlichkeitsstufe

¹Im Perimeter gelten die Empfindlichkeitsstufen III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

²Die zur Lüftung notwendigen Fenster südorientierter Wohnräume dürfen keine Sichtverbindung zur Wallisellenstrasse aufweisen².

Art. 9 Verkehrserschliessung

¹Die Arealerschliessung für Anlieferung und Parking hat über die Siewerdstrasse in die Thurgauerstrasse zu erfolgen. Die Verkehrsführung auf dem Areal ist so zu organisieren, dass später bei Bedarf die Arealerschliessung jederzeit auch über die Siewerdstrasse, durch eine Bahnunterführung in die Hagenholzstrasse möglich bleibt.

²Die Zu- und Wegfahrten zum Gebäude erfolgen über die im Plan eingezeichneten Bereiche.

³Entlang dem Kirchenackerweg ist eine geeignete Fussgänger- und Veloerschliessung vorzusehen.

⁴Zur Abdeckung der durch den Messebetrieb ausgelösten Lastspitzen im öffentlichen Verkehr zwischen Bahnhof Oerlikon und Messegelände ist die erforderliche Transportkapazität zu si-

chern, soweit das Bedürfnis nicht durch ein zusätzliches Angebot des öffentlichen Linienverkehrs gewährleistet ist.

Art. 10 Parkierung³

¹Die Anzahl Aussteller-Parkplätze ist auf 600 beschränkt. Davon dürfen im Perimeter, inklusive Behindertenparkplätze maximal 400 erstellt werden.

²Die Anzahl der Besucherparkplätze für den Messebetrieb ist auf maximal 2500 beschränkt. Sie sind nördlich der Bahnlinie Oerlikon-Wallisellen anzuordnen. Davon dürfen maximal 1500 permanente Besucherparkplätze in einer oder mehreren zentralen Anlagen erstellt werden. Zur Abdeckung des Spitzenbedarfs dürfen maximal 1000 temporäre Besucherparkplätze bewirtschaftet werden, welche parallel mit der Verbesserung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr angemessen zu reduzieren sind.

³Es sind geeignete Abstellmöglichkeiten für Velos, Mofas und Motorräder im Fussgängereinzugsbereich bereitzustellen. Davon sind mindestens 300 im Perimeter auszuweisen.

Art. 11 Gestaltung/Bepflanzung

¹Bauten, 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 städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Das Hallenstadion als bedeutendes Schutzobjekt erfordert eine besonders gute architektonische Berücksichtigung.

²Die Pappelallee entlang der Wallisellerstrasse ist im heutigen Bestand zu erhalten. Die Anforderungen bezüglich Ausgestaltung und Materialisierung der Oberfläche im Wurzelbereich werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

³Im Bereich des Kirchenackerweges ist als Ersatz für die bestehenden Bäume wieder eine Baumreihe zu pflanzen.

⁴Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen.

Art. 12 Energie

Der Heizenergiebedarf darf die um 10% reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht über-

schreiten. Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken, soweit er nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird.

Art. 13 Entsorgung

Im Areal sind die für eine getrennte Bewirtschaftung der anfallenden Wertstoffe erforderlichen Flächen und Einrichtungen bereitzustellen. Grösse und Ausstattung der Einrichtungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft⁴.

Art. 15 Änderung durch den Stadtrat

Der Stadtrat ist ermächtigt, Änderungen des Gestaltungsplanes in eigener Zuständigkeit zuzustimmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im kantonalen und städtischen Amtsblatt sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

¹ AS 42, 10.

² Eingefügt durch StRB vom 21. April 1995.

³ Gemäss Art. 5 Abs. 3 UVPV wurde im Gestaltungsplanverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

⁴ Genehmigt vom Regierungsrat am 22. März 1995. In Kraft gesetzt auf den 17. Juni 1995 (StRB vom 14. Juni 1995).

