



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Quartierzentrum Schwamendingen», Zürich-Schwamendingen

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

Gemeinderatsbeschluss vom 3. September 1997¹

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

¹Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan bezeichnete Gebiet zwischen Winterthurer-, Hüttenkopf- und Bocklerstrasse im Umfang von ca. 2500 m².

²Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan im Massstab 1:500 (datiert 1. März 1997) zusammen.

Art. 2 Ergänzendes Recht

¹Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.

²Die Wirkung der Baulinie an der Winterthurerstrasse ist während der Geltung des Gestaltungsplans für das Gestaltungsplangebiet suspendiert.

Art. 3 Grenz- und Gebäudeabstände

¹Es darf auf die Mantellinien gebaut werden. Es kommen keine Mehrhöhen- oder Mehrlängenzuschläge zur Anwendung. Die Gebäudehöhe ist innerhalb des Gebäudemantels frei.

²Im Geltungsbereich dürfen unter dem Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse die kantonalrechtlichen Gebäudeabstände unterschritten werden.

Art. 4 Äussere Abmessungen

¹Der Gebäudemantel wird durch die im Plan eingetragenen Mantellinien und die zugehörige Höhenkote von 452,00 m ü. M. bestimmt.

²Die nachfolgend aufgeführten Bauten oder Gebäudeteile dürfen insoweit über die Mantellinie hinausragen, als sie mit den in Art. 9 umschriebenen Gestaltungsanforderungen vereinbar sind.

- a) einzelne oberirdische Vorsprünge um höchstens 1,5 m über die Mantellinien; Erker, Balkone und dergleichen, jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Entlang der Winterthurerstrasse ist gegenüber dem Strassenniveau zudem ein Vertikalabstand von wenigstens 3 m einzuhalten.
- b) Dächer oder Dachgeschosse bis max. 7 m Höhe, zurückversetzt unter einem der jeweiligen Gebäudehöhe angelegten Profilwinkel von 45 Grad.
- c) Dachaufbauten, sofern sie insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind.
- d) Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Aufbauten.

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

⁴Zur Erschliessung der Anlage notwendiger Abgrabungen (z.B. Zufahrt zur Tiefgarage) dürfen auch ausserhalb der Mantellinien erstellt werden.

Art. 5 Geschosse/ Ausnützung

¹Es sind 3 Vollgeschosse sowie ein anrechenbares Untergeschoss erlaubt.

²Die zulässige Gesamtnutzfläche ist auf 2500 m² beschränkt.

³An die Gesamtnutzfläche angerechnet werden:

- alle Vollgeschosse, einschliesslich Aussenwände, ohne Balkone;
- in den Dach- und Untergeschossen die Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, inkl. die zugehörigen Nebenräume und Erschliessungsflächen.

Stossen anrechenbare Räume auf nicht anrechenbare, wird bis zur Wandmitte gemessen. Liegen anrechenbare Räume an Aussenwänden, werden diese eingerechnet.

Art. 6 Nutzweise

Der Wohnanteil beträgt 0%.

Auf dem Areal sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Quartierzentrum
- b) Wohnen
- c) mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.

Art. 7 Empfindlichkeitsstufe

Im Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

Art. 8 Erschliessung und Parkierung

¹Die Verkehrserschliessung für das Gestaltungsplangebiet sowie die angrenzenden Parzellen an der Bocklerstrasse erfolgt über die Hüttenkopfstrasse und die Bocklerstrasse.

²Die Zahl der Autoabstellplätze errechnet sich gemäss der bei Einreichung eines Baugesuches gültigen Parkplatzverordnung. Im Gestaltungsplangebiet sind jedoch maximal 29 Parkplätze zugelassen. Davon sind mindestens 60% unterirdisch anzuordnen.

³Es sind an geeigneten Stellen genügend Abstellplätze für Velos und Mofas bereitzustellen.

Art. 9 Gestaltung

¹Das Gestaltungsplangebiet liegt im Schnittbereich des bäuerlichen Dorfkerns Schwamendingen und der Achse Winterthurerstrasse, welche im 19. Jahrhundert entstand. Der Gebietscharakter setzt sich zusammen aus den alten Bauerngehöften (16-18. Jahrhundert) mit ihrer klaren Gliederung in Wohn- und Ökonomie- und einzelnen, in die Lücken gesetzten Wohn- und Gewerbebauten des 19. und 20. Jahrhunderts.

Wesentliche Ortsbildprägende Elemente sind:

- herkömmliche Gesamtform der Baukörper
- rhythmische Abfolge von Gross- und Kleindächern
- kleinmassstäbliche Raumbuchten aufgrund der ursprünglichen Nutzung.

²Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umge-

bung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass – insbesondere auch bezüglich der Struktur des Ortes – eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

³Die Aussenraumgestaltung soll der Nutzung als öffentlichem Raum entsprechen. Gebäude mit öffentlichen Nutzungen sollen als solche in Erscheinung treten.

⁴Alle Bauten müssen zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

Art. 10 Ökologischer Ausgleich

¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich, im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.

²Nicht begehbare Flachdächer der Hauptgebäude müssen so hergerichtet sein, dass eine Spontanbegrünung möglich ist.

³Soweit die vorgesehene Nutzung eine versickerungsfähige Oberfläche zulässt, ist diese vorzusehen.

Art. 11 Heizenergie

Der Heizenergiebedarf der Neubauten darf die um 10% reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschrift der Baudirektion nicht überschreiten.

Art. 12 Entsorgung

Für die Bewirtschaftung arealinterner Abfälle und Wertstoffe sind geeignete Flächen und Einrichtungen bereitzustellen.

Art. 13 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft.²

¹ AS 43, 24.

² Genehmigt vom Regierungsrat am 17. Dezember 1997; Inkraftsetzung auf den 24. Januar 1998 (StRB vom 21. Januar 1998).

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN QUARTIERZENTRUM SCHWAMENDINGEN PLAN 1:500

Amt für Hochbauten der Stadt Zürich / Ess / 1. März 1997

- LEGENDE:
-  Geltungsbereich
 -  Mantellinie
 -  Verkehrserschliessung

