



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan SBB-Einschnitt Wipkingen

Gemeinderatsbeschluss vom 6. Dezember 1989¹

Art. 1 Geltungsbereich Bestandteile des Gestaltungsplans

¹Für den Bahneinschnitt Kat.-Nr. 4483 im Geviert Nordstrasse, Rötelsteig, Rosengartenstrasse und Scheffelstrasse wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne der §§ 85f. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.

²Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500.

³Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, den Gebäudemantel, für Elemente der Erschliessung und Umgebungsgestaltung und für die Höhenlage des Terrains.

Art. 2 Ergänzendes Recht Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum Bundesrecht

¹Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des PBG.

²Die allgemeine Bau- und Zonenordnung mit Einschluss der Vorschriften über den Wohnflächenanteil gilt im Plangebiet nicht, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.

³Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gilt im Plangebiet die dannzumalige Bau- und Zonenordnung unter Einschluss der Vorschriften über den Wohnflächenanteil.

⁴Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Bundesrechtes, insbesondere des Eisenbahngesetzes.

Art. 3 Bestandteile der Überbauung

Der Gestaltungsplan umfasst im Wesentlichen:

- Wohnbauten an der Rötelstrasse und an der Rosengartenstrasse;
- eine Mischbaute mit quartierbezogenen Nutzungen (Laden- und Restaurantnutzung) und Büros;
- öffentlich zugängliche Freiflächen und einen öffentlichen Platz.

Art. 4 Gebäudemantel

¹Der Gebäudemantel ergibt sich aus der durch die Mantellinie umschriebenen Mantelgrundfläche und aus den zugehörigen Höhenkoten.

²Unter Vorbehalt der Abs. 3 und 4 dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen.

³Nicht an den Gebäudemantel gebunden sind Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG, abstandsfreie Gebäude oder Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG, besondere Gebäude im Sinne der §§ 273/ 288 PBG und Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG.

⁴Über den Gebäudemantel hinausragen dürfen sodann abgestützte Balkone bis zu einer Ausladung von 4 m, jedoch nur an der Ostfassade des Gebäudetraktes längs des Rötelsteigs und an den Südfassaden der westlich anschliessenden Quertrakte.

Art. 5 Geschosszahl

Die Geschosszahl ist im Rahmen der übrigen Vorschriften frei.

Art. 6 Gebäudehöhenkoten/ Terrainhöhen

¹Die für die Gebäude maximal zulässigen Höhenkoten sind im zugehörigen Plan mit H bezeichnet.

²Für den Verlauf des gestalteten Bodens sind die im zugehörigen Plan eingetragenen Höhenkurven massgebend, von denen bei der Ausführung des Projektes +/-2 m abgewichen werden darf.

³Für die erstmaligen Überbauungen gelten die im Plan eingetragenen Höhenkurven als gewachsener Boden (§§ 270, 275

und 280 PBG); später ist für den gewachsenen Boden § 5 der Allgemeinen Bauverordnung massgebend.

Art. 7 Ausnützung

Die anrechenbare Bruttogeschossfläche darf insgesamt höchstens 18 000 m² betragen.

Art. 8 Nutzweise

Von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche müssen mindestens 14 000 m² Wohnzwecken dienen.

Art. 9 Parkierung

¹Die Parkplätze werden nach den jeweils geltenden Vorschriften der Stadt Zürich ermittelt.

²Die nicht für Besucher vorgesehenen Parkplätze sind unterirdisch oder überdeckt anzuordnen.

³Oberirdisch müssen mindestens acht Parkplätze für Notfalldienste und andere dringende Bedürfnisse erstellt werden.

Art. 10 Erschliessung

¹Die Erschliessung der Parkgaragen erfolgt an der im zugehörigen Plan bezeichneten Stelle an der Scheffelstrasse.

²Im übrigen ist die Erschliessung in jenem Bereich anzuordnen, der im Plan mit «Zugangsbereich» bezeichnet ist.

³Auf der westlichen Freifläche sind ausser den Fussgängerverbindungen gemäss Art. 11 die allenfalls erforderlichen Notzufahrten gestattet.

Art. 11 Öffentlicher Bereich

¹Auf der westlichen Freifläche ist in Nord/ Süd-Richtung ein öffentlicher Fussweg von der Rosengartenstrasse zur Nordbrücke zu erstellen.

²Dieser Weg ist über die im Plan bezeichneten Fussgängerpassagen mit dem Rötelsteig zu verbinden.

³Die an den öffentlichen Fussweg anschliessenden Freiflächen sind so zu gestalten, dass sie unter Wahrung der Privatsphäre öffentlich betretbar sind. Ausgenommen vom öffentlichen Zutritt

sind die nicht als Fusswege ausgeschiedenen Bereiche zwischen den nach Westen gerichteten Quertrakten.

⁴Am südlichen Ende des Areals ist ein öffentlicher Platz vorzusehen.

⁵Auf diesem Platz soll ein attraktiver Warteraum für die Benutzer der auf der Nordbrücke vorgesehenen VBZ-Haltestelle gestaltet werden.

⁶Das Gestaltungsplangebiet ist bei der Nordbrücke für die Fussgänger mit dem Bahnareal zu verbinden.

Art. 12 Gestaltung

¹Die Freiflächen beidseits des öffentlichen Fussweges sind in naturnaher Weise zu gestalten.

²Auf der östlichen Freifläche sind in den Bereichen, die im Plan mit «Gärten» bezeichnet sind, Pflanzgärten herzurichten.

³Die Flachdächer sind extensiv (mit Anpflanzungen, die keiner besonderen Pflege bedürfen) zu begrünen.

⁴Beim Trakt längs des Rötelseiges ist das oberste Geschoss durch mindestens fünf durchgehende Einschnitte gestalterisch aufzulockern.

⁵Bei diesen und ähnlichen Geschosseinschnitten wird kein Gebäudeabstand gemessen, sofern sie sich nicht über mehr als zwei Geschosse erstrecken.

Art. 13 Heizung

¹Die Überbauung des Gestaltungsplangebietes ist von gemeinschaftlichen Anlagen aus zu beheizen.

²Es dürfen höchstens zwei Gemeinschaftsheizungen erstellt werden.

Art. 14 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung² durch den Stadtrat in Kraft.³

Art. 15 Änderungen durch den Stadtrat

¹Der Stadtrat ist ermächtigt, Änderungen des Gestaltungsplans in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

²Solche Beschlüsse sind im städtischen und im kantonalen Amtsblatt sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

¹ AS 40, 59.

² Regierungsratsbeschluss vom 25. Juli 1990.

³ 8. September 1990 (StRB vom 28. August 1990).

