



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Edisonstrasse, Zürich-Oerlikon

Gemeindebeschluss vom 17. Mai 2009

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die quartierverträgliche Verdichtung, eine zweckmässige Erschliessung sowie einen städtebaulich, architektonisch und denkmalpflegerisch hochstehenden Neu- und Umbau des Blockrandes.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

¹Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan 1:500 (Situation und Schnitte).

²Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1:500 bezeichneten Perimeter. Er umfasst die Parzellen Kat.-Nr. OE 55, OE 56, OE 4888, OE 4889, OE 4890, OE 5601 und OE 5684 zwischen Edison-, Franklin- und Querstrasse. Die Perimeterfläche beträgt ca. 2518 m².

Art. 3 Geltendes Recht

¹Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. PBG.

²Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht (einschliesslich Denkmalschutzbestimmungen) bleiben vorbehalten.

³Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.

⁴Die Wirkung der Baulinien an der Edison-, Franklin- und Querstrasse ist bezüglich Gebäudehöhe gemäss § 278 ff. PBG suspendiert. In der Ecke Edison-/Querstrasse geht der Baubereich für Randgebäude der abgekröpften Baulinie vor.

B. Planungs- und Baubestimmungen

Art. 4 Lärmschutzbestimmungen

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Art. 5 Nutzweise

¹Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie gewerbliche und kulturelle Betriebe maximal mässig störender Art zulässig. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

²Von den anrechenbaren Flächen in Voll- und Dachgeschossen sowie in Vollgeschosse ersetzenden Untergeschossen ist ein Anteil von mindestens 60% als Wohnfläche zu realisieren.

³In den Erdgeschossen sind öffentliche oder publikumsnahe Nutzungen wie Läden, Restaurants oder Veranstaltungsorte beizubehalten bzw. vorzusehen. Davon ausgenommen sind Gebäudezugänge inklusive Empfangsbereiche zu den übrigen Geschossen sowie die Fahrerschliessung inklusive Anlieferung/Warenumschlag.

Art. 6 Gebäudemantel

¹Der Gebäudemantel wird durch die im Plan 1:500 (Situation und Schnitte) eingetragenen Baubereiche und die folgenden Mantelhöhen bestimmt:

Baubereich	Mantelhöhe 1 (Schnittlinie Fassade – Dachfläche) max. (m ü. M)	Mantelhöhe 2 (höchste Höhe) max. (m ü. M)
A	462,80 m	462,80 m
B	456,21 m	462,01 m
C	456,21 m	Bestand, geringfügige Erhöhung zulässig
D	461,50 m	461,50 m
E	456,33 m	Bestand, Kote Brandmauerkrone
F	456,33 m	Bestand, geringfügige Erhöhung zulässig
G1, G2	446,40 m	446,40 m
H1	Bestand Geländekote (ca. 442,40 m)	Bestand Geländekote (ca. 442,40 m)
H2	Bestand Geländekote (ca. 442,60 m)	Bestand Geländekote (ca. 442,60 m)
I	Bestand EG-Kote Baubereich E (ca. 442,51 m)	Bestand EG-Kote Baubereich E (ca. 442,51 m)
J	Bestand Geländekote (ca. 442,44 m)	Bestand Geländekote (ca. 442,44 m)

²Die seitlich geschlossene Bauweise ist vorgeschrieben, ausgenommen die Baubereiche H1, H2, J und I.

³Randgebäude müssen strassen- und rückseitig auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden.

⁴An bezeichneter Stelle im Plan 1:500 sind im Baubereich D im 4. und 5. Obergeschoss mindestens drei Gebäudeeinschnitte mit einer minimalen Breite von je 2,5 m und einer minimalen Tiefe von 1,5 m zu realisieren.

⁵An der mit Höhenreduktionsbereich bezeichneten Stelle im Plan gilt als maximale Höhenkote die Schnittlinie Fassade – Dachfläche des Baubereichs C.

⁶Im Baubereich G2 ist nur eine Hofüberdachung zulässig.

⁷Unterirdische Gebäude sind in allen Baubereichen zulässig.

Art. 7 Abweichungen vom Gebäudemantel

¹Ausserhalb des Gebäudemantels gemäss Art. 6 dürfen folgende Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden:

alle Baubereiche:

- Dachvorsprünge und Dachgesimse
- Kamine

Baubereiche A, B, D:

- An den zur Franklin- und Edisonstrasse orientierten Fassaden (ausgenommen 4. und 5. Obergeschoss) Erker, Balkone, Vordächer und dergleichen, die den Gebäudemantel max. 1,5 m auf max. einem Drittel der entsprechenden Fassadenlänge überstellen;
- hofseitige Balkone, Vordächer und dergleichen (keine Erker), die den Gebäudemantel um max. 2,0 m auf max. der Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge überstellen;
- untergeordnete technisch bedingte Aufbauten;
- traditionelle Dachausstiege wie Klappdeckel oder Schiebe-
deckel und dergleichen, welche die Dachfläche um max.
0,5 m überragen, sofern diese nicht gestaltbestimmend in
Erscheinung treten;
- Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, welche die
Dachfläche um max. 1,5 m überragen, sofern diese nicht
gestaltbestimmend in Erscheinung treten;
- Dachgeländer und dergleichen, sofern diese Bezug nehmen

auf traditionelle Zinnengeländer und nicht gestaltbestimmend in Erscheinung treten.

Baubereiche C, E, F:

- bestehende Vordächer, Balkone und Erker unter dem Vorbehalt der Denkmalschutzmassnahmen;
- Dachgeländer und dergleichen, sofern diese Bezug nehmen auf traditionelle Zinnengeländer und nicht gestaltbestimmend in Erscheinung treten;
- Oblichter zur Belichtung des Dachgeschosses unter dem Vorbehalt der Denkmalschutzmassnahmen;
- traditionelle Dachausstiege wie Klappdeckel oder Schiebe-deckel und dergleichen, welche die Dachfläche um max. 0,5 m überragen, sofern diese nicht gestaltbestimmend in Erscheinung treten;
- Liftüberfahrten, welche die Dachfläche im Bereich der Zinne durchstossen und die Zinne mit einer Höhe von max. 0,5 m überragen.

Baubereiche G1, G2:

- Oblichter zur Belichtung des Erdgeschosses und des Hofes

Baubereich B:

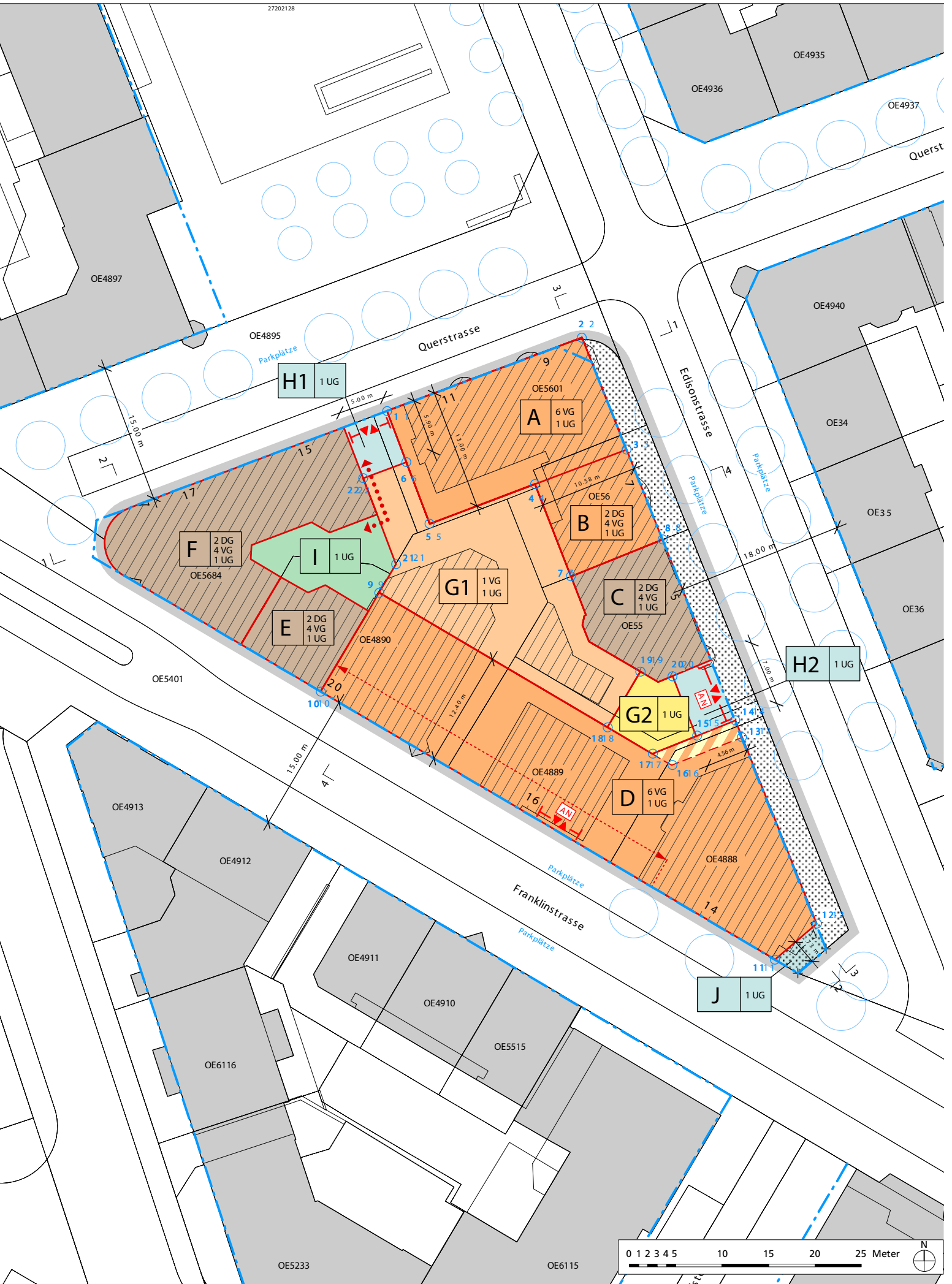
- strassenseitige Aufbauten im 1. Dachgeschoss auf max. 9/10 der entsprechenden Fassadenlänge;
- hofseitige Aufbauten im 1. Dachgeschoss auf max. 7/10 der entsprechenden Fassadenlänge;
- Zinnengeländer, sofern diese dem Anspruch der besonders guten Gestaltung Rechnung tragen.

Baubereich F:

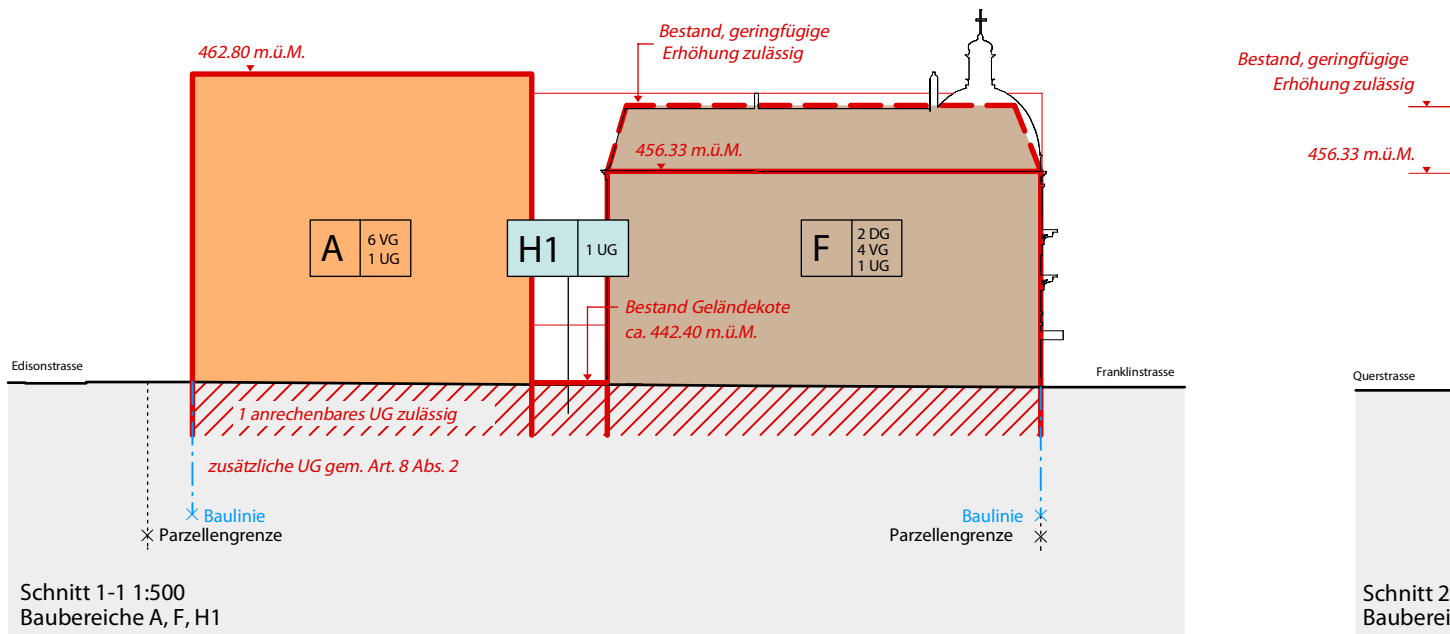
- bestehende Dachkuppel

²Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes zu den Dachaufbauten geregelt ist, gilt die Drittelsregelung gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. April 2005).

³Für die dauernde Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes ist vor dem Baubewilligungsverfahren eine entschädigungspflichtige Bewilligung bzw. Konzession einzuholen, ansonsten der öffentliche Grund nicht beansprucht werden darf.



Massgebend für die Rechtsverbindlichkeit ist der Plan im Massstab 1:500.



Festlegungen

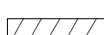
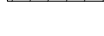
Baubereiche:

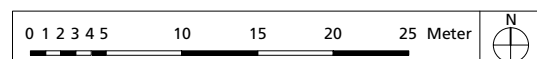
-  Randgebäude Neu (A, B, D)
-  Randgebäude Bestand (C, E, F)
-  Hofgebäude (G1)
-  Vordach Hofgebäude (G2)
-  Hofraum (I)
-  Vorzone (H1, H2, J)

Übrige Festlegungen:

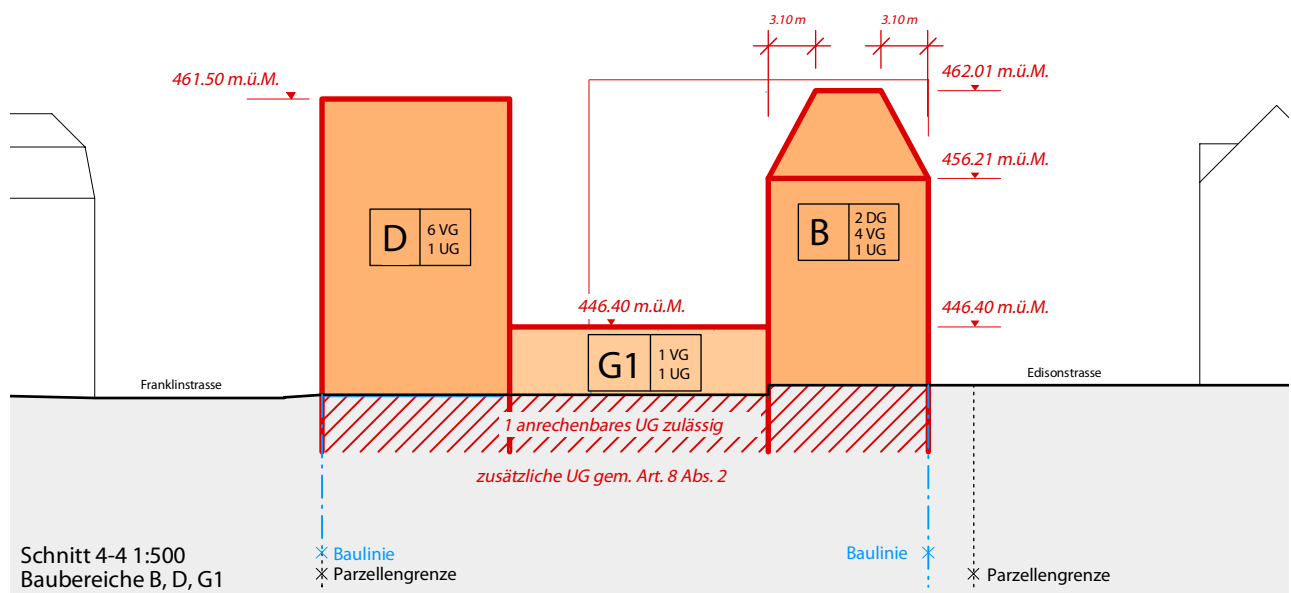
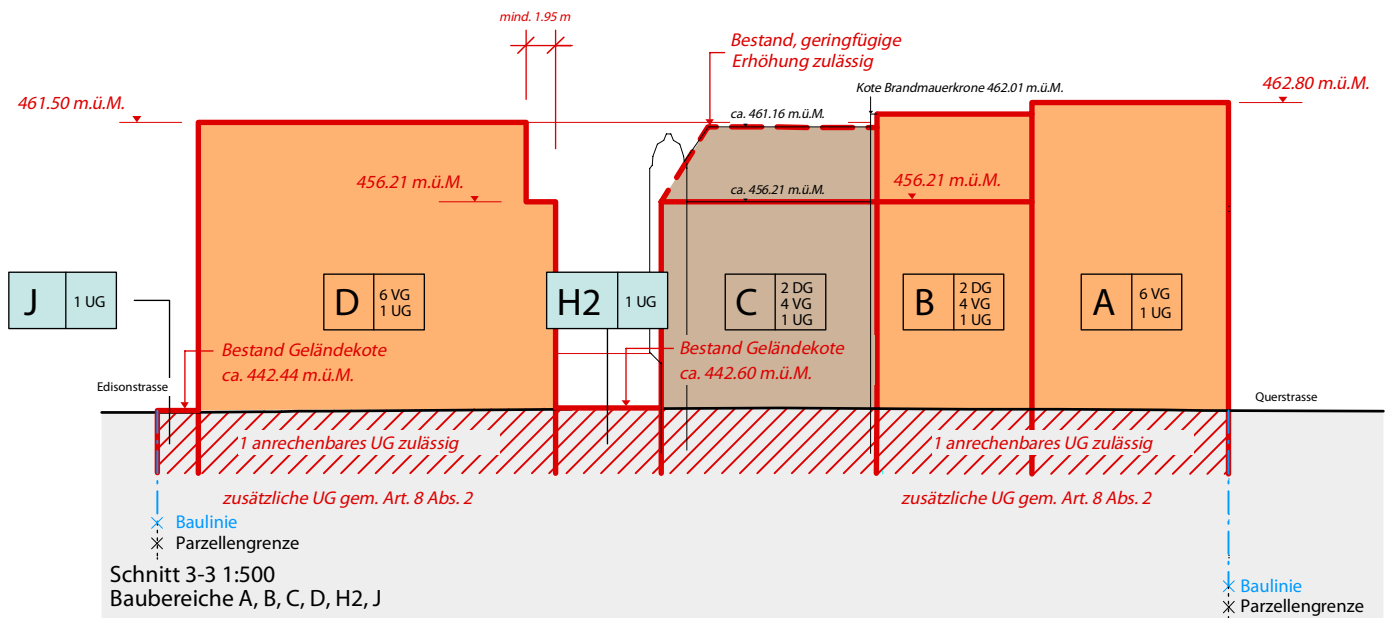
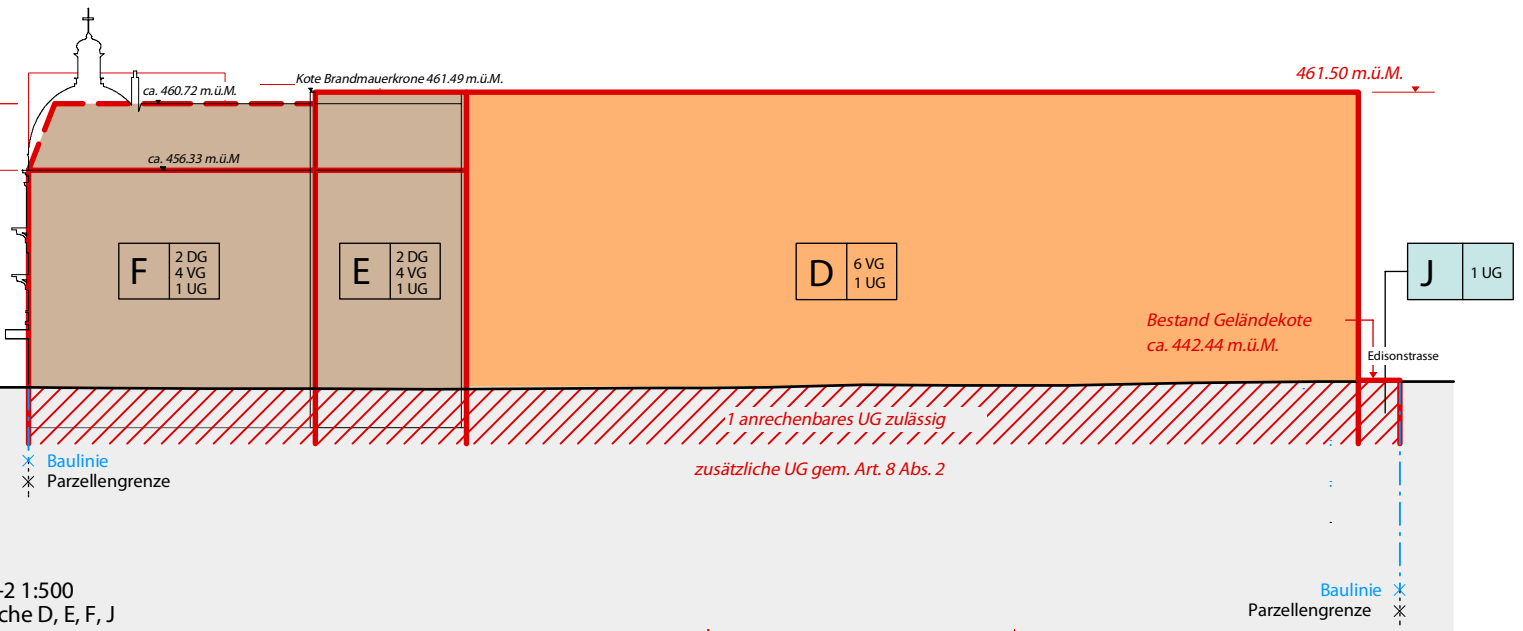
-  Perimeter Gestaltungsplan
-  Höhenreduktionsbereich
-  Bereich für Gebäudeeinschnitte in der Attikazone
-  Freiraum Edisonstrasse
-  MIV-Erschliessung (Lage schematisch)
-  Erschliessung der Anlieferung (Lage schematisch)
-  hofseitiger Zugang (Lage schematisch)
-  Schnitte: 1 anrechenbares Untergeschoss zulässig

Informationen

-  bestehende Baulinie
-  bestehende Bauten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters
-  Bepflanzung (Lage schematisch)
-  best. Parkplätze im Strassenraum (Lage schematisch)
-  Schnitte: best. Gebäude (Baubereiche C, E, F)



Massgebend für die Rechtsverbindlichkeit ist der Plan im Massstab 1:500.



Art. 8 Geschosszahl

¹In den Baubereichen sind max. folgende anrechenbaren Geschosse zulässig:

Baubereich	Vollgeschoss	Untergeschoss	Dachgeschoss
A	6	1	0
B	4	1	2
C	4	1	2
D	6	1	0
E	4	1	2
F	4	1	2
G1	1	1	0
G2	0	1	0
H1, H2	0	1	0
I	0	1	0
J	0	1	0

²Zusätzliche nicht anrechenbare Untergeschosse sind im Rahmen des Gewässerschutzrechts in den Baubereichen A, B, D, G1, G2, H1, H2, I und J zulässig.

Art. 9 Ausnützung

¹In allen Baubereichen A bis J ist innerhalb des Gebäudemantels und der zulässigen Geschosse die Ausnützung frei.

²Das anrechenbare Untergeschoss darf innerhalb der Baubereiche A bis J ausgenützt werden.

Art. 10 Gestaltung

¹Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und stadträumlichen Umgebung und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Diese Anforderung gilt insbesondere auch für Materialien und Farben. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen.

²Die Strassenfassaden der Neubauten sind durch ein ausgeprägtes Sockelgeschoss (Eingangsgeschoss), einen Mittelteil (1. bis 3. Obergeschoss) und eine Attikazone (4. und 5. Obergeschoss bzw. 1. und 2. Dachgeschoss) zu gliedern und durch Form, Material und Farbe differenziert zu gestalten. Im Bereich der Gesimshöhe der bestehenden Randgebäude wechselt der Mittelteil in die Attikazone. Der jeweilige Übergang ist in seiner Höhenlage auf die bestehende unmittelbar anschliessende

Bebauung abzustimmen.

³Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfester der Neubauten (Baubereich A, B, D, G) müssen sich besonders gut in die Dachlandschaft einfügen.

⁴Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgebildet sind und dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

Art. 11 Freifläche

¹Der im Situationsplan bezeichnete Freiraum Edisonstrasse hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.

²Die Baubereiche G2, H1 und H2 dienen als Zugangs- sowie Anlieferungsflächen für Langsamverkehr und motorisierten Individualverkehr. Es ist eine funktionale und gut gestaltete Verkehrsabwicklung sicherzustellen.

³Der im Plan 1:500 bezeichnete Baubereich I ist oberirdisch als hochwertige Freifläche herzurichten.

⁴Die Dachfläche des Baubereichs G1 ist besonders gut zu gestalten und zu begrünen, soweit diese nicht als begehbare Terrasse genutzt wird.

Art. 12 Ökologischer Ausgleich

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

Art. 13 Etappierung

Die etappenweise Ausführung von Um- und Neubauten ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich überzeugenden Teil- bzw. Gesamtüberbauung voraus. Bei einer Etappierung ist der gleiche gestalterische Anspruch gemäss Art. 10 und Art. 11 für jeden Zwischenstand zu gewährleisten.

C. Erschliessungsbestimmungen

Art. 14 Erschliessung für Motorfahrzeuge

¹Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Plan 1:500 bezeichneten Stellen. Weitere untergeordnete Zufahrten (z. B. Notzufahrten) sind gestattet.

²Die Anlieferung erfolgt an den im Plan 1:500 bezeichneten Stellen.

Art. 15 Parkierung

¹Die erforderliche Anzahl Abstellplätze bestimmt sich aufgrund der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) der Stadt Zürich vom 11. Dezember 1996. Die Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.

²An geeigneten Stellen sind genügend Abstellplätze für leichte Zweiräder vorzusehen. Die Zweiradabstellplätze für Besuchende bzw. Kundschaft sind oberirdisch anzuordnen.

Art. 16 Hofzugang

¹An der im Plan 1:500 bezeichneten Stelle ist ein hofseitiger Zugang zu gewährleisten.

Art. 17 Energie

¹Neubauten – und soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar auch Umbauten – sind im Minergie-Standard zu erstellen oder müssen hinsichtlich des Heizenergiebedarfs mindestens 20% unter den Vorgaben der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich, Ausgabe 2008, liegen. Von diesen Anforderungen ausgenommen sind Umbauten in den Baubereichen C, E und F.

²Bei einer allfälligen Verschärfung der Wärmedämmvorschriften gegenüber der Ausgabe 2008 sind für Um- und Neubauten in allen Baubereichen auch hinsichtlich des Heizenergiebedarfs mindestens die Vorgaben der aktuell geltenden Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich einzuhalten.

³Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken, soweit er nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird. Andere Energieträger sind zulässig, falls keine Fernwärme zur Verfügung steht.

D. Schlussbestimmungen

Art. 18 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.¹

¹ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 3. November 2009; Inkraftsetzung auf den 12. Dezember 2009.