



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Wallisellenstrasse-Süd, Zürich-Oerlikon

Gemeinderatsbeschluss vom 14. Juni 2000¹

Art. 1 Geltungsbereich

¹An der Wallisellenstrasse gilt zwischen der offenen Rennbahn und dem Kirchenackerweg für ein Gebiet von ca. 15 500 m² ein Gestaltungsplan im Sinne von §§ 83 und 85 ff. PBG.

²Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan im Massstab 1:1000 (datiert 10. März 2000) zusammen.

Art. 2 Geltendes Recht

¹Im Perimeter gelten unter Vorbehalt vorgehenden Bundes- und kantonalen Rechts die Vorschriften des Gestaltungsplans.

²Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind innerhalb des Perimeters die Bestimmungen der jeweiligen kommunalen Bau- und Zonenordnung sowie im Bereich des Teilgebietes B die Wirkung der Baulinien zur Wallisellenstrasse vom 23. August 1929 suspendiert.

Art. 3 Teilgebiete

Das Gestaltungsplangebiet ist in folgende Teilgebiete gegliedert:

Teilgebiet A:	Wohnen
Teilgebiet B:	Gemischte Nutzungen
Teilgebiet C:	Öffentliche Freifläche
Teilgebiet D:	Übrige Freiflächen
Teilgebiet E:	Vorgarten

Art. 4 Grenz- und Gebäudeabstände

¹Es darf auf die Mantellinien gebaut werden.

²Innerhalb des Perimeters sowie, bei nachbarlicher Zustimmung, gegenüber benachbarten Grundstücken dürfen die kantonalrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden. Vorbehalten bleiben einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse.

³Zwischen den Bauten der Teilgebiete A und B ist, sofern sie nicht zusammengebaut sind, ein Gebäudeabstand von mindestens 14 m einzuhalten. Es kommen keine Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge zur Anwendung.

Art. 5 Geschosszahlen/Mantelhöhen

In den Teilgebieten A und B dürfen, unter Vorbehalt von Art. 6 Abs. 2, folgende Mantelhöhen und Geschosszahlen nicht überschritten werden:

	Teilgebiet A Wohnüberbauung	Teilgebiet B Gemischte Nutzung
Vollgeschosse	5	7
anrechenbares Dachgeschoss	1	1
anrechenbares Untergeschoss	1	1
Mantelhöhe	446 m ü. M.	452 m ü. M.

Art. 6 Abweichungen

¹Das durch die Mantellinien und Mantelhöhen bestimmte Ausmass der Gebäude darf nicht überschritten werden.

²Abweichungen davon sind zulässig für:

- a) Einzelne oberirdische Vorsprünge (Erker, Balkone und dergleichen), sofern sie die Mantellinien auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge um höchstens 1,5 m überragen; entlang öffentlicher Strassen und Wege ist zudem ein Vertikalabstand von wenigstens 3 m einzuhalten.
- b) Dachaufbauten, Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Anlagen gemäss § 292 PBG.
- c) Im Teilgebiet B ist unter Einhaltung der vorgeschriebenen maximalen Gesamtnutzfläche (Art. 7) ein Hochhaus gemäss § 282 ff. PBG zulässig, wenn die Gesamtlänge der Fassade des Hochhauses entlang der Wallisellenstrasse 60 m nicht überschreitet. Die Länge eines dazugehörigen Sockelbaues ist im Rahmen der Mantellinien nicht begrenzt. Ein Sockelbau darf maximal zwei Vollgeschosse aufweisen.

Art. 7 Ausnützung

¹Die Gesamtnutzflächen dürfen 21 300 m² bzw. im Teilgebiet A (Wohnen) 13 500 m² und im Teilgebiet B (Gemischte Nutzungen) 7800 m² nicht überschreiten.

²Eine Nutzungsübertragung zwischen den Teilgebieten A und B ist bis zu maximal 800 m² erlaubt.

³Zur Gesamtnutzfläche zählen alle Flächen jener Räume, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume, samt inneren Trennwänden.

⁴Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

Art. 8 Nutzweise

¹Im Teilgebiet A (Wohnen) ist ein Wohnanteil von mindestens 90% der Gesamtnutzfläche einzuhalten und eine mindestens 2700 m² grosse Freifläche zu schaffen. Diese Freifläche ist als zusammenhängende, ruhige und begrünte Erholungsfläche zu gestalten und darf mit besonderen Gebäuden wie offenen Überdachungen o.ä. maximal bis zu 5%, mit unterirdischen Bauten maximal bis zu 12% überbaut werden.

²Im Teilgebiet B besteht keine Wohnanteilspflicht.

³Folgende Nutzungen sind in den Teilgebieten A und B zulässig:

- a) Wohnen
- b) Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen
- c) Öffentliche Nutzungen wie Schulen, Ausstellungslokale usw.

⁴Das Teilgebiet C hat im Sinne einer Quartieranlage als öffentlicher Spiel- und Erholungsraum zu dienen. Für öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Horte usw. dürfen in bescheidenem Umfang separate Aussenräume ausgeschieden und mit Hilfsbauten (z.B. mit Stegen) direkt mit den dazugehörigen Innenräumen verbunden sowie besondere Gebäude wie Kinderspielhütten erstellt werden. Unterirdische Bauten sind nicht zulässig.

⁵Im Teilgebiet D sind in Ergänzung zum Teilgebiet C mindestens 500 m² als öffentlich zugängliche Spielfläche herzurichten.

Zulässig sind Erschliessungsbauwerke (Treppen und Rampen sowie für notwendige Feuerwehrezufahrten, auch für die offene Rennbahn). Unterirdische Bauten sind nicht zulässig.

Art. 9 Empfindlichkeitsstufe

Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986.

Art. 10 Verkehrserschliessung/Parkierung

¹Die Verkehrserschliessung erfolgt entlang der Wallisellenstrasse. Die Ein-/Ausfahrten haben auf die geschützten (bestehenden wie auch neuen, die Baumreihe vervollständigenden) Pappelstandorte Rücksicht zu nehmen und sind möglichst zusammenzufassen. Es darf nur vorwärts zu- und weggefahren werden.

²Die Parkierung richtet sich nach der jeweils gültigen städtischen Parkplatzverordnung.

³An geeigneten Stellen sind genügend Abstellplätze für Kinderwagen, Velos und Motorfahräder bereitzustellen.

Art. 11 Übergeordnete Fusswegverbindungen und Zugänge

¹Der regionale Fussweg ist vom Kühriedweg durch die Teilgebiete C und D so fortzusetzen, dass er auf der Parzelle Kat.-Nr. 5965 – nicht direkt an der Wallisellenstrasse – in Richtung Tramstation «Hallenstadion» weitergeführt werden kann. Bei nachbarlicher Zustimmung kann der regionale Fussweg im Bereich des Teilgebietes C auch ganz oder teilweise über das Grundstück Kat.-Nr. 5993 verlaufen und mit dem parallel zur Südgrenze des Teilgebiets C verlaufenden Erschliessungsweg zusammengelegt werden.

²Die zwischen Hallenstadion und neuer Messehalle verlaufende Fusswegverbindung ist durch das Grundstück Kat.-Nr. 5965 und durch das Teilgebiet D so fortzusetzen, dass sie östlich der offenen Rennbahn weiter nach Süden geführt werden kann.

³Über das Gebiet C ist eine interne Fusswegverbindung zwischen den Wohnüberbauungen Teilgebiet A und Parzelle Kat.-Nr. 5993 sicherzustellen.

⁴Von der Wallisellenstrasse aus ist eine Zufahrt zur offenen Rennbahn für Lieferwagen und Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten. Diese hat durch das Grundstück Kat.-Nr. 5965 und das Teilgebiet D zu führen (Zufahrtsbereich siehe Plan).

Art. 12 Gestaltung

¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Einzelteilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

²Alle Bauten müssen zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

Art. 13 Ökologischer Ausgleich

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

²Insbesondere sind je nach Nutzung, den örtlichen Verhältnissen und der Art der Bauten und Anlagen

- in ausreichender Anzahl Bäume und Hecken zu pflanzen und zu erhalten,
- nicht begehbare Flachdächer extensiv zu begrünen oder so herzurichten, dass eine Spontanbegrünung ermöglicht wird,
- Grünflächen als artenreiche Wiesen- und Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten,
- Lebensräume (wie extensiv genutzte und roh belassene Umgebungsflächen, chaussierte Plätze und Wege) für die bedrohten und bedrängten Arten der Ruderalflora zu schaffen und zu erhalten.

³Der Heizenergiebedarf der Neubauten darf die um 10% reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

Art. 14 Entsorgung

Für die Bewirtschaftung arealinterner Abfälle und Wertstoffe sind geeignete Flächen und Einrichtungen wie Container- und Kompostierplätze usw. bereitzustellen.

Art. 15 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.²

¹ AS 43, 522.

² Genehmigt von der Baudirektion am 7. Dezember 2000; Inkraftsetzung auf den 23. Dezember 2000.

