



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Winterthurerstrasse/Universitätstrasse beim Rigiplatz, Quartier Oberstrass

Gemeinderatsbeschluss vom 5. Juli 1989¹
mit Änderung vom 22. September 1999

Art. 1 Geltungsbereich/Bestandteile

¹Der Gestaltungsplan gilt für die Liegenschaften Kat.-Nrn. 4193, 4186, 4226 und Teile von 4211, 4221, 4222, 4297, 4225 im Bereich der Winterthurerstrasse/Universitätstrasse, Culmannstrasse zwischen Ottikerweg und Scherrstrasse beim Rigiplatz in Zürich 6, Quartier Oberstrass.²

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

³Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, für die Gebäude-Mantellinien und die Arkaden-Baubegrenzungsline, die Gebäudehöhen, die Verteilung der zulässigen Bau-massen und die Erschliessung.

Art. 2 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

¹Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Perimeter das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

²Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gilt im Perimeter die dannzumalige Bau- und Zonenordnung samt den zugehörigen Wohnanteilfestlegungen.

Art. 3 Bestandteile der Überbauung

Folgende Bauten und Anlagen mit Ober- und Untergeschossen sind Bestandteil des Gestaltungsplanes:

A: Wohn- und Geschäftsüberbauung

B: Wohn- und Geschäftsüberbauung samt Unterniveaugarage

C: Wohn- und Geschäftsüberbauung samt Restaurant, Wirtschaftsgarten und Unterniveaugarage

Art. 4 Gebäude-Mantellinien

¹Die Gebäude A, B und C sind von strichpunktierten Mantellinien für die Hochbauten umgrenzt; die Arkaden-Baugrenzungsline ist strich-doppelpunktiert.

²Untergeschosse ausserhalb der Mantellinie für Hochbauten sind innerhalb der im Plan gestrichelten Mantellinie für Untergeschosse zu erstellen.³

³Über die Mantellinien hinaus ragen dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG und abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG sowie gedeckte Ausgänge und Anlieferungsbereiche.

⁴Im Bereich der Arkadenbaulinie sind ausser Stützen auch Schaukastenbänder zulässig⁴

Art. 5 Maximale Höhe⁵

Die Gebäude haben folgende maximale Gebäude- und Firsthöhen einzuhalten:

Wohn- und Geschäftsgebäude A

Gebäudeteil A1 502,30 m ü. M.

Gebäudeteil A2 495,50 m ü. M.

Wohn- und Geschäftsgebäude B

Gebäudeteil B1 502,30 m ü. M.

Gebäudeteil B2 498,50 m ü. M.

Wohn- und Geschäftsgebäude C

Gebäudeteil C1 502,30 m ü. M.

Gebäudeteil C2 497,25 m ü. M.

Gebäudeteil C3 502,30 m ü. M.

Gebäudeteil C4 490,00 m ü. M.

Art. 6 Anzahl Geschosse

Innerhalb des Geltungsbereiches sind höchstens fünf Voll- und Dachgeschosse zulässig.

Art. 7 Ausnützung

Die anrechenbare Ausnützung gemäss § 255 PBG darf folgende Masse nicht übersteigen:

Wohn- und Geschäftsgebäude A 2 150 m²

Wohn- und Geschäftsgebäude B 1 850 m²

Wohn- und Geschäftsgebäude C 3 150 m²

Art. 8 Nutzweise

¹Es sind folgende Nutzweisen zulässig:

Wohn- und Geschäftsgebäude A

Mindestens 60% der anrechenbaren Ausnützung gemäss § 255 PBG muss dem Wohnen dienen (Wohnanteil); höchstens 40% darf für mässig störende Gewerbe verwendet werden.

Wohn- und Geschäftsgebäude B

Mindestens 50% der anrechenbaren Ausnützung gemäss § 255 PBG muss dem Wohnen dienen (Wohnanteil); höchstens 50% darf für mässig störende Gewerbe verwendet werden. Die Nicht-Wohnnutzung ist auf den Gebäudeteil B1 zu beschränken.

Wohn- und Geschäftsgebäude C

Mindestens 50% der anrechenbaren Ausnützung gemäss § 255 PBG muss dem Wohnen dienen (Wohnanteil); höchstens 50% darf für mässig störende Gewerbe verwendet werden. Im Gebäudeteil C3 ist die Einrichtung eines Quartierrestaurants mit Gartenwirtschaft zwingend.⁶

²In den Bereichen unter dem Gebäude A dürfen Dienstleistungs-, Gewerbe- und Nebenräume, unter den Gebäuden B und C Parkierung und Nebenräume erstellt werden.⁷

³Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986⁸.

Art. 9 Gestaltung

¹Bauten, Anlagen und Umgebung sind gut zu gestalten.

²Die Arkaden längs der Winterthurerstrasse/Universitätstrasse sind attraktiv und benutzerfreundlich zu gestalten.

³Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an den lärmrelevanten Empfangspunkten ist im Rahmen der Baubewilligung zu belegen.⁹

⁴Die Anzahl der bestehenden Kastanienbäume im Wirtschaftsgarten darf nicht verringert werden.

⁵Der Heizenergiebedarf der Neubauten darf die um 10% reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.¹⁰

⁶Im Rahmen der Umgebungsgestaltung sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich vorzusehen.¹¹

⁷Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbbare Terrassen ausgebildet sind und dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.¹²

Art. 10 Erschliessung und Parkierung

¹Für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Plan bezeichneten Orten die Zu- und Wegfahrt von der Culmannstrasse her. Die im Plan bezeichnete Erschliessung von der Winterthurer-/Universitätsstrasse her dient nur der Anlieferung.

²Für die Anordnung und die Berechnung der Anzahl Parkplätze ist die geltende Parkplatzverordnung der Stadt Zürich massgebend. An geeigneten Stellen sind genügend Abstellflächen für Velos und Mofas vorzusehen.¹³

³Die Erschliessung der «Schwingerhalle» (Fusswegrecht zugunsten Kat.-Nr. 4194) muss erhalten bleiben.

Art. 11 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung¹⁴ durch den Stadtrat¹⁵ in Kraft.

Art. 12 Änderungen durch den Stadtrat

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

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

- ¹ AS 40, 12; 43, 380.
- ² Fassung gemäss GRB vom 22. September 1999; Genehmigt von der Baudirektion am 15. Februar 2000; Inkraftsetzung auf den 11. März 2000 (StRB vom 8. März 2000).
- ³ Fassung gemäss GRB vom 22. September 1999; Genehmigt von der Baudirektion am 15. Februar 2000; Inkraftsetzung auf den 11. März 2000 (StRB vom 8. März 2000).
- ⁴ Eingefügt durch GRB vom 22. September 1999; Genehmigt von der Baudirektion am 15. Februar 2000; Inkraftsetzung auf den 11. März 2000 (StRB vom 8. März 2000).
- ⁵ Fassung gemäss GRB vom 22. September 1999; Genehmigt von der Baudirektion am 15. Februar 2000; Inkraftsetzung auf den 11. März 2000 (StRB vom 8. März 2000).
- ⁶ Fassung gemäss GRB vom 22. September 1999; Genehmigt von der Baudirektion am 15. Februar 2000; Inkraftsetzung auf den 11. März 2000 (StRB vom 8. März 2000).
- ⁷ Fassung gemäss GRB vom 22. September 1999; Genehmigt von der Baudirektion am 15. Februar 2000; Inkraftsetzung auf den 11. März 2000 (StRB vom 8. März 2000).
- ⁸ Eingefügt durch GRB vom 22. September 1999; Genehmigt von der Baudirektion am 15. Februar 2000; Inkraftsetzung auf den 11. März 2000 (StRB vom 8. März 2000).
- ⁹ Fassung gemäss GRB vom 22. September 1999; Genehmigt von der Baudirektion am 15. Februar 2000; Inkraftsetzung auf den 11. März 2000 (StRB vom 8. März 2000).
- ¹⁰ Eingefügt durch GRB vom 22. September 1999; Genehmigt von der Baudirektion am 15. Februar 2000; Inkraftsetzung auf den 11. März 2000 (StRB vom 8. März 2000).
- ¹¹ Eingefügt durch GRB vom 22. September 1999; Genehmigt von der Baudirektion am 15. Februar 2000; Inkraftsetzung auf den 11. März 2000 (StRB vom 8. März 2000).
- ¹² Eingefügt durch GRB vom 22. September 1999; Genehmigt von der Baudirektion am 15. Februar 2000; Inkraftsetzung auf den 11. März 2000 (StRB vom 8. März 2000).
- ¹³ Fassung gemäss GRB vom 22. September 1999; Genehmigt von der Baudirektion am 15. Februar 2000; Inkraftsetzung auf den 11. März 2000 (StRB vom 8. März 2000).
- ¹⁴ Regierungsratsbeschluss vom 21. Februar 1990.
- ¹⁵ 25. April 1990 (StRB vom 4. April 1990).

