



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Areal Dreispitz»

vom 6. Oktober 2021

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 41 lit. k GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 2. Juni 2021²,

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 ¹ Der Gestaltungsplan ermöglicht die nachhaltige Entwicklung des Areals Dreispitz im Quartier Saatlen. Zweck

² Im Besonderen:

- a. wird die Voraussetzung für eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung geschaffen;
- b. wird die Grundlage für qualitativ hochwertige Freiräume geschaffen;
- c. werden die Voraussetzungen für ein vielfältiges Angebot an preisgünstigem Wohnraum und für eine sozialverträgliche Etappierung geschaffen.

Art. 2 ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1000.

Bestandteile
und Geltungs-
bereich

² Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan mit Geltungsbereich bezeichneten Perimeter.

³ Der Geltungsbereich gliedert sich in die folgenden zwei Teilgebiete:

- a. Teilgebiet «Wallisellenstrasse» mit den Baubereichen A1, A2, B1, B2 und B3 sowie dem Grünzug Dreispitz;
- b. Teilgebiet «Innerer Dreispitz» mit dem Baubereich C.

Art. 3 ¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO)³ keine Anwendung.

Geltendes
Recht

¹ AS 101.100

² STRB Nr. 544 vom 2. Juni 2021.

³ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

² Die Wirkung der Verkehrsbaulinien bezüglich der Gebäudehöhe ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

³ Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG)⁴ in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise

Art. 4 ¹ Innerhalb des Geltungsbereichs sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Im Baubereich B3 sind zudem auch mässig störende Betriebe zulässig.

² Im Baubereich B3 sind Detailhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1500 m² zulässig.

³ Im Teilgebiet Wallisellenstrasse sind im Erdgeschoss in der ersten Raumtiefe entlang der Wallisellenstrasse keine Wohnnutzungen zulässig.

Wohnanteil

Art. 5 ¹ Von der anrechenbaren Geschossfläche sind in den jeweiligen Baubereichen mindestens die folgenden Anteile als Wohnflächen zu realisieren:

	Baubereiche					
	A1	A2	B1	B2	B3	C
Wohnanteilspflicht	75 %	75 %	75 %	75 %	50 %	90 %

² Im Baubereich B3 beträgt der höchstens zulässige Wohnanteil 80 Prozent.

³ Zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, die vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Produkten oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, darf der Wohnanteil im Baubereich C auf 75 Prozent herabgesetzt werden.

⁴ Zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) sowie für Kindergärten darf der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden. Dies gilt im Baufeld B3 auch für kirchliche Nutzungen.

⁵ Bei etappierter Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass die vorgeschriebenen und höchstens zulässigen Wohnanteile bei jedem Zwischenstand eingehalten werden.

⁴ vom 7. September 1975, LS 700.1.

Art. 6 ¹ Oberirdische Gebäude mit anrechenbaren Geschossflächen sind vorbehältlich Art. 20 Abs. 3 nur innerhalb der Mantellinien zulässig. Baubereiche mit Mantellinien

² Die Mantellinien bestimmen sich durch die Baubereiche und die Gebäudehöhen gemäss Art. 8.

³ Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden. Vorbehalten bleibt Art. 28 Abs. 2.

⁴ Einzelne Vorsprünge dürfen die Mantellinien höchstens um 1,5 m überragen. Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

Art. 7 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind vorbehältlich Art. 20 Abs. 4 auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Ausgenommen sind die Bereiche innerhalb der Verkehrsbau-Unterirdische Bauten und Anlagen
linien entlang der Wallisellen- und Saatlenstrasse sowie der Dreispitz-Strasse.

Art. 8 ¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Grundmasse

	Baubereiche					
	A1	A2	B1	B2	B3	C
Anrechenbare Geschossfläche max. [m ²]	9 500	9 000	13 000	9 000	13 183 (14 797 **)	41 113
Gebäudehöhe max. [m]	25 / 60 *	25	25	25 / 15,5	25 / 15,5	15,5 / 12,5
Vollgeschosse max.	frei	8	8	8 / 5	8 / 5	5 / 4

* vgl. Art. 9

** im Rahmen der gesamtheitlichen Planung nach Abs. 4

² Die Anrechenbarkeit der Geschossflächen richtet sich nach § 255 PBG⁵. Zusätzlich zu den Räumen in Vollgeschossen sind auch jene Räume in den Dach- und Untergeschossen an die höchstens zulässige Geschossfläche anzurechnen.

³ Die zulässige Geschossfläche darf zwischen den einzelnen Baubereichen im Teilgebiet «Wallisellenstrasse» verlegt werden.

⁴ Im Baubereich B3 ist ein Anteil von 4208 m² der zulässigen Geschossfläche dem Bereich der heutigen Parzelle SW5226 (Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich) zugeordnet und höchstens zulässig. Im Rahmen einer gesamtheitlichen Planung des Baubereichs darf diese Ausnützung auf 5822 m² erhöht werden.

⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁵ Über der zulässigen Gebäudehöhe ist kein Dachgeschoss nach § 275 Abs. 2 PBG⁶ zulässig.

⁶ Folgende Gebäudeteile dürfen über die Gebäudehöhe hinausragen:

- a. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Lüftungsanlagen, Abluftrohre, Mobilfunkantennen und Fassadenreinigungsanlagen sowie gedeckte Dachaufgänge um das technisch notwendige Minimum;
- b. Feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherungen bis 1,2 m, sofern die Dachfläche des obersten Geschosses begehbar gemacht wird;
- c. Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie bis 1,5 m Höhe sowie Anlagen zur intensiven Dachbegrünung mit Retentionsfunktion;
- d. Glockenturm der Kirche im Baubereich B3.

Hochhaus

Art. 9 ¹ Im Baubereich A1 ist ein Hochhaus zulässig.

² Das Vergleichsprojekt zur Beurteilung des Schattenwurfs eines Hochhauses gemäss § 30 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV)⁷ bestimmt sich nach einer Bebauung mit 25 m Gebäudehöhe entlang der Verkehrsbaulinie und ohne zusätzliches Dachgeschoss nach § 275 Abs. 2 PBG⁸.

Terrain-
veränderungen

Art. 10 ¹ Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen sind zulässig.

² Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden. Die Gebäudehöhe muss auch vom gestalteten Terrain aus eingehalten werden.

Bauweise

Art. 11 ¹ Die geschlossene Bauweise ist zulässig; innerhalb der einzelnen Baubereiche im Teilgebiet Wallisellenstrasse ist sie vorgeschrieben.

² Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die kantonalen Gebäudeabstände unterschritten werden.

⁶ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁷ vom 22. Juni 1977, LS 700.2.

⁸ vom 7. September 1975, LS 700.1.

³ Soweit Grenzabstände gelten, kommen keine Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung. Näherbaurechte können unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse durch nachbarrechtliche Vereinbarungen begründet werden.

Art. 12 ¹ Gegenüber Quartier- und Arealverbindungen sowie Erschliessungsgassen gelten keine Weg- oder Strassenabstände. Weg- und Strassenabstand

² Davon ausgenommen sind die Arealverbindungen innerhalb des Baubereichs C. Hier gilt ein oberirdischer Wegabstand von 3,5 m.

Art. 13 ¹ Die etappierte Ausführung der Bauten ist zulässig. Etappierung

² Die Realisierung des Grünzugs ist auf die bauliche Entwicklung in den Baubereichen abzustimmen. Im Teilgebiet «Wallisellenstrasse» ist spätestens mit der Realisierung der angrenzenden Bauetappen auch der entsprechende Abschnitt des Grünzugs zu erstellen (einschliesslich Quartier- und Arealverbindungen).

³ Der dem Baubereich B3 zugehörige Abschnitt des Grünzugs ist erst zu erstellen, wenn die den Baubereichen B1 und B2 zugehörigen Abschnitte realisiert worden sind. Die Erschliessung von bestehenden Bauten im Baubereich C ist jederzeit sicherzustellen.

C. Gestaltung

Art. 14 ¹ Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung und Dachlandschaft und ist bei einer Etappierung auch für die einzelne Bauetappe einzuhalten. Bauten und Anlagen

² Die gemeinschaftlichen Freiräume wie der Quartierplatz, die Platzbereiche Wallisellenstrasse und der Grünzug Dreispitz haben eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.

Art. 15 Die Gebäude sind so anzuordnen, dass sie gegenüber den angrenzenden Strassenräumen sowie gegenüber dem Grünzug Dreispitz raumprägend wirken. Raumprägende Bebauung

Art. 16 In den im Situationsplan bezeichneten Abschnitten mit Pflichtbaulinien sind die Fassaden der Erdgeschosse mit mindestens 50 Prozent der gesamten Fassadenlänge auf die Baubereichsgrenze zu stellen. Pflichtbaulinien

Erdgeschoss
Wallisellen-
strasse

Art. 17 Erdgeschosse entlang der Wallisellenstrasse haben in der ersten Raumtiefe im Rohbau eine lichte Höhe (OK Boden / UK Decke) von mindestens 4,0 m aufzuweisen.

D. Freiraum

Freiflächenziffer

Art. 18 ¹ In den Teilgebieten gilt je eine Freiflächenziffer von mindestens 35 Prozent. Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben darf die Freiflächenziffer bei einzelnen Zwischenzuständen unterschritten werden.

² Der Grünzug Dreispitz ist für die Freiflächenziffer des Teilgebiets «Wallisellenstrasse» anrechenbar.

Bäume

Art. 19 ¹ Es ist pro 700 m² der vom Bauvorhaben betroffenen Grundstücksfläche ein Grossbaum vorzusehen sowie bei Abgang zu ersetzen, sofern die Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird. Die Anzahl Bäume wird am Schluss der Berechnung ab einem Bruchteil von 0,5 aufgerundet.

² Als Grossbäume gelten Bäume mit einer Wuchshöhe ab 10 m Höhe.

³ Die Bereiche mit Grossbäumen sind von Unterbauungen freizuhalten. Ausnahmen sind in den Platzbereichen Wallisellenstrasse zulässig; es ist eine Überdeckung von mindestens 1,5 m vorzusehen.

Grünzug
Dreispitz

Art. 20 ¹ Der Grünzug Dreispitz dient dem Areal Dreispitz als gemeinschaftlicher Freiraum. Ein angemessener Teil ist als Spiel- und Aufenthaltsfläche sowie bei Bedarf als Freizeit- und Pflanzgärten vorzusehen.

² Der Grünzug ist so zu gestalten, dass mindestens 6000 m² öffentlich zugänglich sind.

³ Innerhalb des Grünzugs sind eingeschossige Kleinbauten mit einer anrechenbaren Geschossfläche von insgesamt höchstens 150 m² zulässig, die der unmittelbaren Bewerbung des Grünzugs dienen (Kiosk, Café und dergleichen).

⁴ Der Grünzug ist von Unterbauungen freizuhalten. Für Werkleitungen, Retentionsanlagen oder bauliche Einrichtungen gemäss Abs. 3 sind Unterbauungen zulässig.

⁵ Die Gestaltung des Grünzugs erfolgt nach einem Gesamtkonzept. Dieses ist zeitgleich mit dem Baugesuch der ersten Bauetappe einzureichen.

Art. 21 ¹ Die im Situationsplan bezeichneten Platzbereiche Wallisellenstrasse dienen als Aufenthaltsfläche, als Aussenraum der angrenzenden Erdgeschosse sowie als Mischverkehrsflächen zur Anlieferung und Entsorgung.

Platzbereiche
Wallisellen-
strasse

² Die Platzbereiche sind mit einer zusammenhängenden Fläche von je mindestens 380 m² auszubilden und von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Es ist zulässig, die Fläche beidseitig der Erschliessungsgasse anzuordnen.

³ Für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind je Platzbereich höchstens zwei Abstellplätze für die Kundschaft zulässig.

Art. 22 ¹ Die Vorzone Wallisellenstrasse dient als multifunktionale Mischverkehrsfläche zur Arealerschliessung, Anlieferung und Entsorgung.

Vorzone
Wallisellen-
strasse

² Die Versiegelung ist auf das für die Erschliessungsfunktion notwendige Minimum zu beschränken.

Art. 23 ¹ Die Vorzone Dreispitz-Strasse dient der Herrichtung privater Gebäudevorbereiche sowie der Erschliessung der angrenzenden Gebäude (Hauszugänge, Arealverbindung, Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher, Abstellplätze für leichte Zweiräder sowie Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen).

Vorzone
Dreispitz-
Strasse

² Im Bereich des Teilgebiets Innerer Dreispitz weisen die privaten Vorbereiche eine Mindestbreite von 4,0 m und einen hohen Grünanteil auf.

³ Entlang der Dreispitz-Strasse ist eine Baumreihe vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist auf die Anordnung der Besucherabstellplätze und die Erschliessung der Bauten abzustimmen.

⁴ Die Arealverbindung innerhalb der Vorzone weist eine Mindestbreite von 2,0 m auf.

Art. 24 ¹ Die Vorzonen Grünzug Dreispitz dienen der Herrichtung privater Gebäudevorbereiche sowie der Erschliessung der angrenzenden Gebäude (Hauszugänge, Abstellplätze für leichte Zweiräder).

Vorzonen Grün-
zug Dreispitz

² Die privaten Gebäudevorbereiche weisen die im Situationsplan bezeichnete Mindestbreite von 4,0 m oder 5,0 m sowie einen hohen Grünanteil auf.

Art. 25 Im Teilgebiet «Innerer Dreispitz» weisen die Wohnungen im Erdgeschoss einen direkten Zugang zum Aussenraum auf.

Zugang
Aussenraum

- Quartierplatz Art. 26 ¹ Im Teilgebiet «Innerer Dreispitz» ist an zentraler Lage ein gemeinschaftlicher Quartierplatz mit einer Mindestfläche von 800 m² zu realisieren.
- ² Auf dem Quartierplatz ist eine angemessene Anzahl Grossbäume vorzusehen.
- ³ Der Quartierplatz ist von Unterbauungen freizuhalten.

E. Erschliessung und Parkierung

- Motorisierter Individualverkehr (MIV) Art. 27 ¹ Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen.
- ² Weitere Zu- und Wegfahrten ab der Wallisellen- und Saatlenstrasse sind mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen zu verhindern.
- ³ Die genaue Lage der Zu- und Wegfahrten ist in Abstimmung zur Bebauung und unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Anforderungen im Rahmen der Projektierung festzulegen.
- Erschliessungsgassen Art. 28 ¹ In den Erschliessungsgassen sind oberirdische Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher, die Kundschaft sowie Anlieferungs- und Entsorgungsflächen zulässig.
- ² Die Erschliessungsgassen weisen eine minimale Breite (von Fassade zu Fassade) von 19 m auf und sind von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Davon ausgenommen ist die Erschliessungsgasse in den Baubereichen A1 und A2, die ab dem dritten Obergeschoss überbaut werden darf.
- ³ Die genaue Lage der Erschliessungsgassen ist in Abstimmung zur Bebauung und unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Anforderungen im Rahmen der Projektierung festzulegen.
- Abstellplätze Art. 29 ¹ Die Anzahl privater Abstellplätze für Personenwagen, leichte Zweiräder und Motorräder richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen Parkplatzverordnung (PPV)⁹.
- ² Von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ist ein angemessener Anteil zu überdecken. Die Abstellplätze sind bezüglich ihrer Lage auf die Gebäudezugänge und die Veloverbindungen auszurichten.
- ³ Velounterstände sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

⁹ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

Art. 30 ¹ Die Quartierverbindung dient als öffentliche Fuss- und Veloverbindung sowie als Not- und Unterhaltszufahrt. Quartierverbindung

² Sie ist in Abstimmung auf die bauliche Entwicklung zu erstellen, dauernd für die Allgemeinheit zugänglich zu halten und als Not- und Unterhaltszufahrt auszugestalten.

³ Im Rahmen der etappierten baulichen Entwicklung darf die Quartierverbindung in einer Übergangsphase zur Erschliessung der bestehenden Bauten im Baubereich C genutzt werden.

Art. 31 ¹ Die Arealverbindungen dienen als arealinterne Fuss- und Veloverbindungen. Wo erforderlich, sind sie als Not- und Unterhaltszufahrten auszugestalten. Arealverbindungen

² Sie sind in Abstimmung auf die bauliche Entwicklung zu erstellen. Im Baubereich C weisen die Arealverbindungen eine Mindestbreite von 3,5 m auf.

³ Die bestehenden Liegenschaften Dreispitz Nr. 13 und Nr. 15 dürfen ab der Saatlenstrasse, über die Arealverbindung im Grünzug Dreispitz, erschlossen werden.

F. Umwelt

Art. 32 ¹ Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die Empfindlichkeitsstufe II und für den Baubereich B3 die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV)¹⁰. Lärmschutz

² Mit dem Baugesuch ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen. Für die Erteilung von Ausnahmen gilt Art. 31 Abs. 2 LSV¹¹.

Art. 33 ¹ Neubauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich¹², Ausgabe 2009, um mindestens 30 Prozent unterschreiten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-P Standards¹³, Version 2017, entsprechen. Energie
a. Energiestandard

² Umbauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich¹⁴, Ausgabe 2009, für Neubauten einhalten oder mindestens dem Grenzwert für

¹⁰ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

¹¹ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

¹² Anhang Ziff. 1.11 zur Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

¹³ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

¹⁴ Anhang Ziff. 1.11 zur Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-Standards¹⁵ für Umbauten entsprechen. Diese Vorgaben gelten, soweit deren Einhaltung technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

³ Neubauten haben den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco¹⁶, Version 2018, einzuhalten.

Energie
b. Energie-
versorgung

Art. 34 Die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasser erfolgt über das öffentliche Fernwärmenetz, soweit der Wärmebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann.

Ökologischer
Ausgleich

Art. 35 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)¹⁷ zu optimieren. Insbesondere ist eine naturnahe und standortgerechte Bepflanzung zu wählen.

² Der nicht als begehbarer Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Anlagen zur Energiegewinnung installiert sind. Die Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

³ Der Anteil unversiegelter Fläche beträgt in den Teilgebieten «Wallisellenstrasse» und «Innerer Dreispitz» je mindestens 30 Prozent der nicht mit Gebäude überstellten Fläche.

Lokalklima

Art. 36 ¹ Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann.

² Mit dem Baugesuch muss aufgezeigt werden, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen wird.

Abfall-
entsorgung

Art. 37 Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die notwendigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

¹⁵ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

¹⁶ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

¹⁷ vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

Art. 38 ¹ Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Richtlinie VSA, Regenwasserentsorgung, wie aufgeführt in Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung I¹⁸, in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen. Entwässerung

² Regenwasser welches nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer¹⁹ abzuleiten.

³ Mit dem Baugesuch ist für die jeweilige Bauetappe ein Entwässerungskonzept einzureichen.

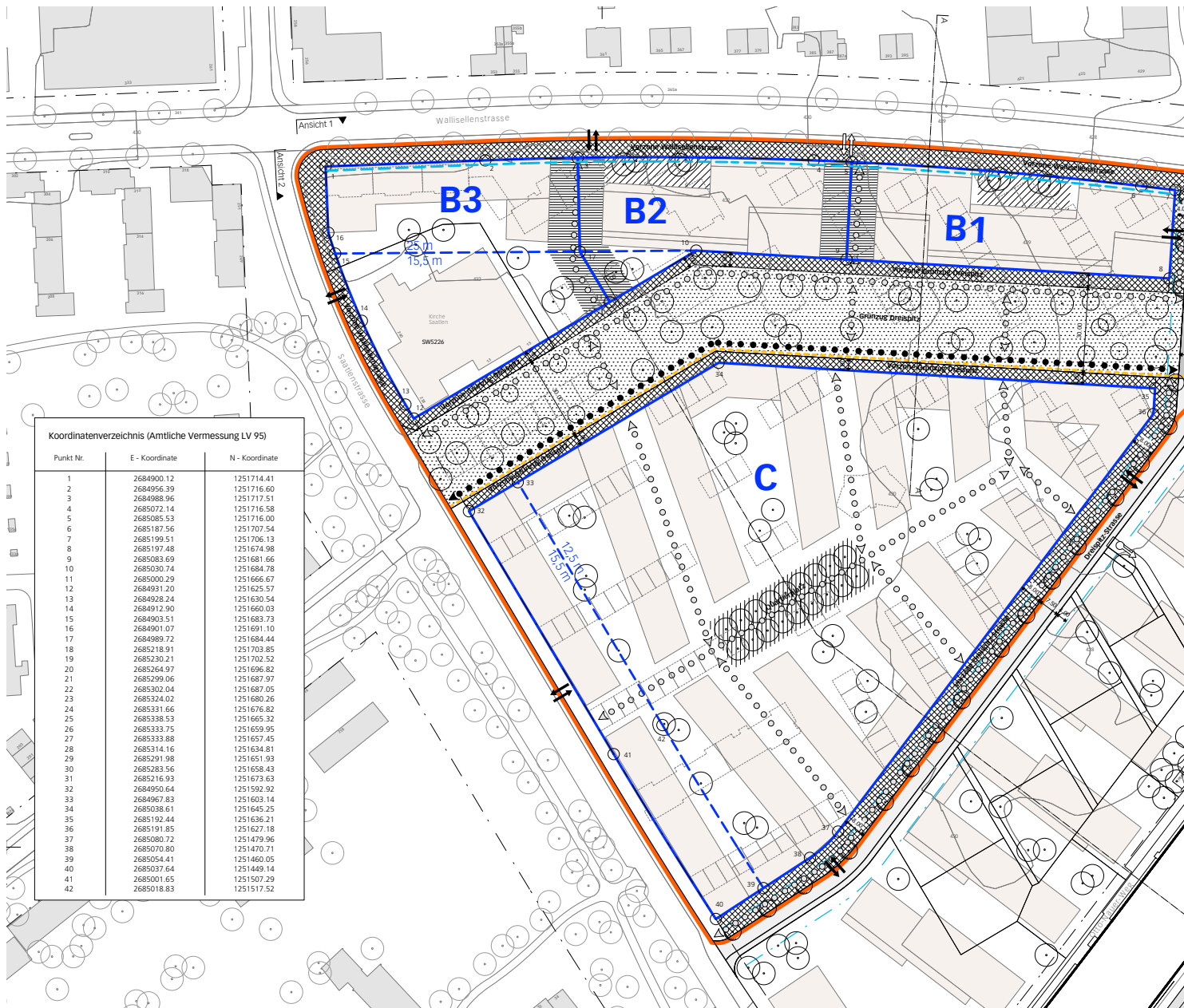
G. Schlussbestimmungen

Art. 39 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.²⁰ Inkrafttreten

¹⁸ vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

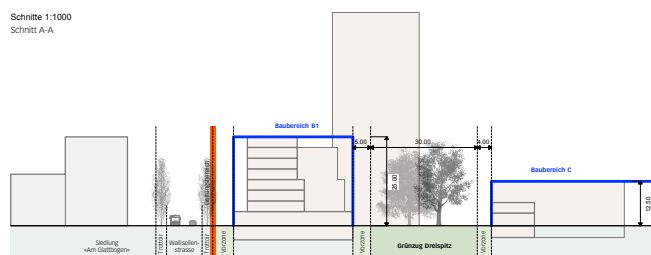
¹⁹ vom 24. Januar 1991, SR 814.20.

²⁰ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 29. April 2022; Inkrafttreten 1. Oktober 2022 (STRB Nr. 689/2022).

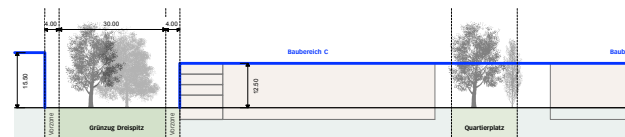


Informationsinhalt (Darstellung schematisch)

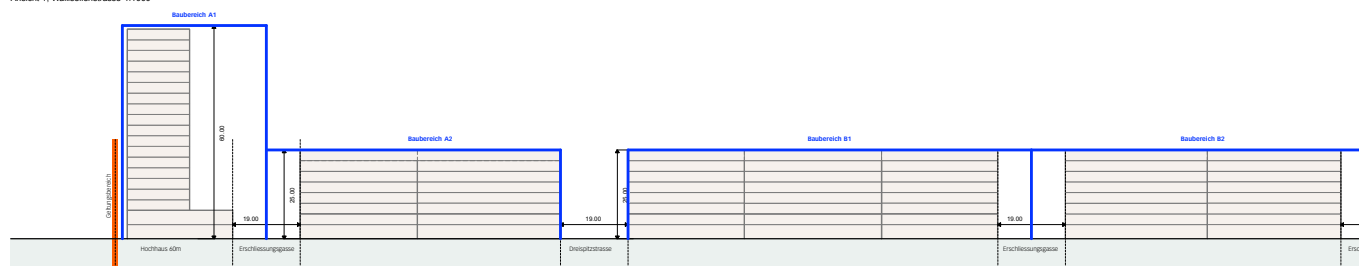
Schnitte 1:1000
Schnitt A-A



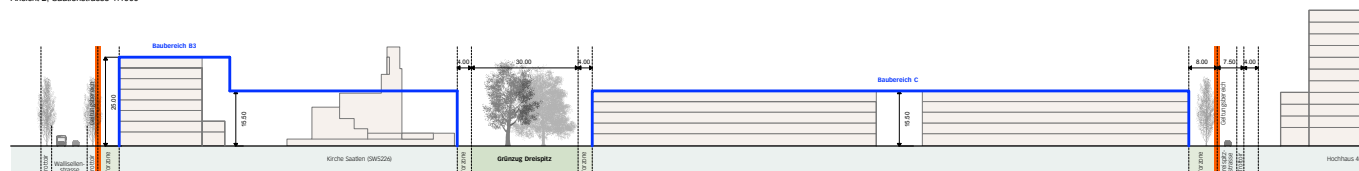
Schnitt B-B



Ansicht 1, Wallisellenstrasse 1:1000



Ansicht 2, Saalenstrasse 1:1000



Privater Gestaltungsplan «Areal Dreispitz»

Zürich-Saatlen, Kreis 12, Kanton Zürich

Situationsplan 1:1000

Die Grundeigentümerin / Der Grundeigentümer

ASIG Wohngenossenschaft, Zürich

Ort, Datum

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich

Ort, Datum

Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. 4476 vom 6. Oktober 2021

Im Namen des Gemeinderats:

Die Präsidentin / Der Präsident

Die Sekretärin / Der Sekretär

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 1428/21 vom 29. April 2022

Für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB NR. 689 vom 13. Juli 2022 auf den 1. Oktober 2022

Erstellungs- und Druckdatum: 27. August 2020



Festlegungen

	Geltungsbereich	Art. 2
	Teilgebietsgrenze Teilgebiet «Wallisellenstrasse» / Teilgebiet «Innerer Dreispitz»	Art. 2
	Baubereich	Art. 6
	Höhenbegrenzung (maximale Gebäudehöhe)	Art. 8
	Pflichtbaulinie (Lage Baubereichsgrenze massgebend)	Art. 16
	Grünzug Dreispitz	Art. 20
	Platzbereich Wallisellenstrasse (ungefähre Lage)	Art. 21
	Vorzonen Wallisellenstrasse, Dreispitz-Strasse und Grünzug Dreispitz	Art. 22 / 23 / 24
	Baum Dreispitz-Strasse (ungefähre Lage)	Art. 23
	Quartierplatz (Lage ungefähr)	Art. 26
	Zu-, Wegfahrt Tiefgarage (ungefähre Lage)	Art. 27
	Zu-, Wegfahrt Erschliessungsgasse (ungefähre Lage)	Art. 27
	Erschliessungsgasse (Lage ungefähr)	Art. 28
	Quartierverbindung Fuss-, Veloverkehr / Not-, Unterhaltszufahrt (ungefähre Lage)	Art. 30
	Arealverbindung Fuss- und Veloverkehr / Not-, Unterhaltszufahrt (ungefähre Lage)	Art. 31

Informationsinhalt

	Baulinie rechtskräftig
	Baulinie geplant (Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz)
	Abbruch bestehende Bauten
	Bauten Städtebauliches Zielbild (Masterplan Areal Dreispitz)
	Bauten bestehend (ausserhalb Geltungsbereich)
	Dreispitz-Strasse geplant (Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz)
	Begegnungszone geplant
	Bäume Freiraumkonzept Areal Dreispitz
	Bäume bestehend (ausserhalb Geltungsbereich)