

Auszug aus dem Beschlussprotokoll 113. Ratssitzung vom 24. August 2016

2117. 2015/298

Weisung vom 09.09.2015:

Amt für Städtebau, Öffentlicher Gestaltungsplan Ueberlandpark, Zürich-Schwamendingen

Redaktionslesung

Die Redaktionskommission (RedK) beantragt einstimmig Zustimmung zur redaktionellen Bereinigung des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 2095 vom 6. Juli 2016:

Zustimmung: Präsident Mark Richli (SP), Referent; Eduard Guggenheim (AL), Christina Hug (Grüne), Dr. Daniel Regli (SVP), Karin Weyermann (CVP)
Abwesend: Adrian Gautschi (GLP), Patrick Hadi Huber (SP), Claudia Simon (FDP)

Der Präsident der Redaktionskommission begründet die Anträge der Redaktionskommission.

Es werden keine Anträge aus dem Rat gestellt.

Der Rat stimmt dem bereinigten Antrag der RedK stillschweigend zu.

Thomas Schwendener (SVP) stellt namens der SK HBD/SE einen Rückkommensantrag und begründet diesen.

Der Rat stimmt dem Rückkommensantrag von Thomas Schwendener (SVP) stillschweigend zu.

Rückkommensantrag
Art. 6 Vorgeschiebener Wohnanteil

Thomas Schwendener (SVP) beantragt namens der SK HBD/SE folgenden neuen Art. 6 Abs. 7:

7 Im Teilgebiet B11 besteht keine Wohnanteilspflicht.

2 / 10

Der Rat stimmt dem Antrag von Thomas Schwendener (SVP) stillschweigend zu.

Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivziffern 1–3

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den bereinigten Dispositivziffern 1–3.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der bereinigten Dispositivziffern 1–3.

Mehrheit:	Marco Denoth (SP), Referent; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Vizepräsident Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Christoph Marty (SVP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Ursula Näf (SP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. von Heinz F. Steger (FDP), Reto Vogelbacher (CVP)
Minderheit:	Andrea Leitner Verhoeven (AL), Referentin
Enthaltung:	Gabriele Kisker (Grüne)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 97 gegen 23 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die neue Dispositivziffer 4

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur neuen Dispositivziffer 4.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der neuen Dispositivziffer 4.

Mehrheit:	Andrea Leitner Verhoeven (AL), Referentin; Vizepräsident Patrick Hadi Huber (SP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Ursula Näf (SP)
Minderheit:	Reto Vogelbacher (CVP), Referent; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Christoph Marty (SVP), Peter Schick (SVP), Elisabeth Schoch (FDP) i. V. von Heinz F. Steger (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 74 gegen 46 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan «Ueberlandpark», bestehend aus Vorschriften und Situationsplan im Mst. 1:2000, datiert 18. August 2015, wird festgesetzt.
2. Vom Bericht über die Einwendungen, datiert 18. August 2015, wird zustimmend Kenntnis genommen.

3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am öffentlichen Gestaltungsplan «Ueberlandpark» (Vorschriften und Plan) in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren betreffend Gestaltungsplan als notwendig erweisen. Zudem ist der Stadtrat ermächtigt, plangrafische Anpassungen vorzunehmen, sofern sich diese als Folge einer Änderung am Einhausungsbauwerk als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
4. Der öGP «Ueberlandpark» wird nachträglich mit einem Sozialbericht über die Auswirkungen auf Grundeigentümer- und Mieterschaft des erfassten Gebiets sowie auf die nähere Umgebung ergänzt.

Öffentlicher Gestaltungsplan «Ueberlandpark»

Zürich-Schwamendingen

vom 24. August 2016

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 41 lit. k GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 9. September 2015²,

beschliesst:

Gestützt auf das städtebauliche Leitbild «Ueberlandpark» vom Mai 2013 wird folgender öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt:

Zweck	Art. 1 ¹ Mit dem Gestaltungsplan wird die Grundlage für städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauungen und Aussenraumgestaltungen im Kontext von Einhausung und angrenzendem Quartier geschaffen. ² Insbesondere sollen die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung geschaffen werden, die auf den Ueberlandpark reagiert, einen Beitrag zu dessen Belebung leistet und ihn in das Quartier einbindet.
Bestandteile und Geltungsbereich	Art. 2 ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1 : 2000. ² Die Vorschriften des Gestaltungsplans gelten für den im Plan angegebenen Perimeter. ³ Der Geltungsbereich wird in nachstehende Teilgebiete unterteilt: a. B1 bis B18; b. Ueberlandpark;

¹ AS 101.100

² Begründung siehe STRB Nr. 794 vom 9. September 2015.

	<p>c. öffentlicher Freiraum Saatlenstrasse; d. Freiraum Süd-Ost.</p>
Geltendes Recht	<p>Art. 3 ¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung³ im Gestaltungsplangebiet keine Anwendung.</p> <p>² Die Wirkung der Baulinien ist bezüglich der Gebäudehöhe im Gestaltungsplangebiet für die Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.</p>
Empfindlichkeitsstufen	<p>Art. 4 ¹ Die Teilgebiete B1 bis B10 und B12 bis B18 werden der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung⁴ zugeordnet.</p> <p>² Das Teilgebiet B11 wird der Empfindlichkeitsstufe III, im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.</p> <p>³ Das übrige Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.</p>
Nutzweise	<p>Art. 5 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B10 und B12 bis B18 sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.</p> <p>² Im Teilgebiet B11 sind nebst Wohnnutzungen mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Publikumsintensive Nutzungen sind nicht zulässig. Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 sind nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.</p> <p>³ Der Ueberlandpark ist ein öffentlicher Freiraum. In dem im Plan bezeichneten Baubereich Ueberlandpark sind Nutzungen zulässig, die der Bewirtschaftung des Parks dienen (Kiosk, Café, Bistro, Quartiertreff und dergleichen).</p> <p>⁴ Der Freiraum Süd-Ost ist ein öffentlicher Freiraum, der der Erschliessung des Ueberlandparks durch den Langsamverkehr dient. Das Erstellen von weiteren Bauten und Anlagen ist nicht zulässig.</p> <p>⁵ Der öffentliche Freiraum Saatlenstrasse ist Teil des Grünzugs entlang der Saatlenstrasse und dient der Erschliessung des Quartiers durch den Langsamverkehr. Das Erstellen von dafür notwendigen Bauten und Anlagen ist zulässig.</p>
Vorgeschriebener Wohnanteil	<p>Art. 6 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B4, B6 bis B8, B10 und B12 bis B18 gilt ein Wohnanteil von mindestens 90 %.</p> <p>² In diesen Teilgebieten darf zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, die vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Produkten oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, der Mindestwohnanteil auf 75 % herabgesetzt werden.</p> <p>³ Im Teilgebiet B9 gilt ein Wohnanteil von mindestens 60 %.</p> <p>⁴ Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und innerhalb eines Umkreises mit einem Radius von 300 m verlegt werden. Eine Weiterverlegung über diesen Umkreis hinaus ist nicht zulässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.</p> <p>⁵ Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen sind so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.</p>

³ Bauordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991, Bau- und Zonenordnung, BZO, AS 700.100.

⁴ Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986, LSV, SR 814.41.

⁶ Im Teilgebiet B5 besteht keine Wohnanteilspflicht. Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 gilt jedoch ein Wohnanteil von mindestens 90 % und es finden Abs. 2, 4 und 5 Anwendung.

⁷ Im Teilgebiet B11 besteht keine Wohnanteilspflicht.

⁸ Zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) sowie für Kindergärten darf unabhängig vom vorgeschriebenen Wohnanteil der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.

Grundmasse,
Höhenkote

Art. 7 ¹ a. Es gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	4
anrechenbares Untergeschoss*	0
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudehöhe** max.	14,7 m
Grundgrenzabstand*** min.	5 m
Ausnützung max.	120 %

* vorbehältlich Abs. 5

** vorbehältlich Abs. 3

*** vorbehältlich Abs. 1 lit. d

- b. In den Teilgebieten B3 bis B8, B10 bis B13, B15 und B16 bemisst sich der minimale Grenzabstand nach der Hälfte der Gebäudehöhe, beträgt jedoch mindestens 5 m und höchstens 12,5 m.
- c. In den erwähnten Teilgebieten hat der minimale Abstand zwischen den Gebäuden ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der halben Gebäudehöhen der sich gegenüberliegenden Bauten zu entsprechen, jedoch höchstens 25 m.
- d. Gegenüber dem Freiraum Süd-Ost ist kein Grundgrenzabstand einzuhalten, vorbehalten bleibt Art. 24 Abs. 1.
- e. Gegenüber der Einhausung sind Bauten bis maximal auf die Baulinien Nationalstrasse zulässig, vorbehalten bleibt Art. 15.

² Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

³ Im Teilgebiet B16 darf die maximal zulässige Höhenkote von 464 m ü. M. nicht überschritten werden. Dachaufbauten im Sinn von Art. 18 Abs. 5 dürfen die Höhenkote übersteigen.

⁴ In den im Plan bezeichneten Bereichen an der Saatlenstrasse sind die Erdgeschosse der Gebäude so auszugestalten, dass diese im Rohbau von der Oberkante des Bodens bis zur Unterkante der Decke eine lichte Höhe von mindestens 4 m aufweisen. Die Tragstruktur hat die Einrichtung grosser Räume zu erlauben.

⁵ Es sind keine anrechenbaren Untergeschosse zulässig, soweit diese nicht ein Vollgeschoss ersetzen.

⁶ Im Baubereich Ueberlandpark, das heisst auf der Einhausung, sind eingeschossige Bauten zulässig.

Stellung der
Bauten

Art. 8 ¹ In den Teilgebieten B3 bis B8 und B10 bis B15 sind die Gebäude quer zur Einhausung und in Zeilenbebauung zu erstellen. Gebäude dürfen Versätze von bis zu 3 m aufweisen.

² Unterteilungen sowie Vor- und Rücksprünge sind möglich, sofern der Charakter der Zeilenbebauung gewahrt bleibt.

³ Im Teilgebiet B14 ist eine Gebäudestellung, die dem Strassenverlauf der Tulpenstrasse folgt, zulässig.

⁴ Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 finden Abs. 1 und 2 auch für die Teilgebiete B1, B2 und B9 Anwendung.

⁵ Im Teilgebiet B15 ist eine Abweichung von der Zeilenbebauung gestützt auf einen ergänzenden privaten Gestaltungsplan zulässig, sofern dies zu einer gesamthaft besseren städtebaulichen Lösung führt. Der ergänzende private Gestaltungsplan bedarf lediglich der Zustimmung des Stadtrats.

⁶ Punkthochhäuser sind von der Bestimmung zur Stellung der Bauten ausgenommen.

Hochhäuser Art. 9 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B17 sind Hochhäuser mit einer maximalen Gesamthöhe von 40 m zulässig.

² Dachaufbauten im Sinn von Art. 18 Abs. 5 sind zulässig.

Antrittsregelung Gesamtüberbauung Art. 10 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B17 darf nach den Grundmassen gemäss Abs. 2 gebaut werden, falls folgende Bedingungen erfüllt sind:

- a. Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer des betreffenden Teilgebiets treten mit einem gemeinsamen Baugesuch die Vorschriften für eine Gesamtüberbauung des Teilgebiets an.
- b. Das Baugesuch, mit dem der Antritt erfolgt, muss die Überbauung des gesamten betroffenen Teilgebiets vorsehen (Gesamtüberbauung). Solche Gesamtüberbauungen dürfen bereits überbaute Grundstücke miteinschliessen, vorausgesetzt, die städtebauliche Erscheinung als Ganzes genügt den Anforderungen im Sinn von lit. d.
- c. Eine Gesamtüberbauung kann zudem Parzellen aus einem benachbarten Teilgebiet miteinschliessen, sofern für den verbleibenden Teil des benachbarten Teilgebiets eine Gesamtüberbauung nach diesen Vorschriften möglich bleibt.
- d. Die Gesamtüberbauung und deren Umgebung müssen besonders gut gestaltet sein. Die Gestaltung der Freiräume muss nach einem einheitlichen, übergeordneten Gestaltungskonzept erfolgen.
- e. Die Gebäude haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder sie übertreffen die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um mindestens 20 %.
- f. Wird ein Ausnützungsbonus nach Art. 11 ganz oder teilweise beansprucht, müssen die Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P- oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, sind diese Energiewerte einzuhalten.
- g. Bei Gesamtüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke miteinschliessen, sind die energetischen Anforderungen nach lit. e und f bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. und
- h. Im Hinblick auf die energetischen Anforderungen nach lit. e, f und g sind die Standards des Vereins Minergie oder die kantonalen Wärmedämmvorschriften im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Gestaltungsplanvorschriften massgebend. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards oder Vorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

² a. Für eine Gesamtüberbauung gelten abweichend von Art. 7 Abs. 1 folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	7
anrechenbares Untergeschoss*	0
anrechenbares Dachgeschoss max.	1

Gebäudehöhe** max.	25 m
Grundgrenzabstand*** min.	5 m
Ausnützung max.	150 %

* vorbehältlich Art. 7 Abs. 5

** vorbehältlich Art. 7 Abs. 3 und Art. 10 Abs. 4

*** vorbehältlich Art. 10 Abs. 2 lit. d

- b. Der minimale Grenzabstand bemisst sich im Fall des Antritts nach der halben Gebäudehöhe, beträgt jedoch mindestens 5 m und höchstens 12,5 m.
- c. Der minimale Abstand zwischen den Gebäuden hat ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der halben Gebäudehöhen der sich gegenüberliegenden Bauten zu entsprechen, jedoch höchstens 25 m.
- d. Gegenüber dem Freiraum Süd-Ost ist kein Grundgrenzabstand einzuhalten, vorbehalten bleibt Art. 24 Abs. 1.
- e. Gegenüber der Einhausung sind Bauten bis maximal auf die Baulinien Nationalstrasse zulässig, vorbehalten bleibt Art. 15.

³ Im Weiteren gelten im Fall eines Antritts auch die Vorschriften in Art. 7 Abs. 2 bis 5.

⁴ Im Fall des Antritts muss in den Teilgebieten B1 bis B5 die Gebäudefassade ab 14,7 m über dem gewachsenen Boden gegenüber der Baulinie des Herbstwegs um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden.

⁵ Falls für die Gesamtüberbauung eines Teilgebiets ein privater ergänzender Gestaltungsplan allgemeinverbindlich erklärt wird, kann die Gesamtüberbauung in Etappen realisiert werden. Weicht der ergänzende private Gestaltungsplan nicht von den Vorschriften des vorliegenden Gestaltungsplans ab, bedarf er lediglich der Zustimmung des Stadtrats.

Ausnützungsbonus für die Teilgebiete B1 bis B15

Art. 11 ¹ In einem Teilgebiet, in dem ein Brückenbauwerk mit Verbindung zum Ueberlandpark gemäss Art. 16 rechtskräftig bewilligt und erstellt wird, kann pro Brückenbauwerk ein Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten, maximal jedoch 900 m², beansprucht werden. Dies unter der Voraussetzung, dass die Brücke im betroffenen Teilgebiet an einen allgemein zugänglichen Bereich, einen Gemeinschaftsraum, Quartiertreff, Kinderhort, eine Alterssiedlung oder Vergleichbares angebunden wird.

² In einem Teilgebiet, in dem sich der Eigentümer mittels grundbuchamtlicher Absicherung verpflichtet, subventionierte Wohnungen zu erstellen, kann ein Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten, maximal jedoch 900 m², beansprucht werden, sofern für mindestens die Hälfte des konsumierten Ausnützungsbonus subventionierte Wohnungen entstehen.

³ Der Ausnützungsbonus bemisst sich auf der Grundlage der zulässigen Ausnützung.

⁴ Der realisierte Ausnützungsbonus ist von der Wohnanteilsspflicht befreit.

Ausnützungsübertragungen

Art. 12 Ausnützungsübertragungen sind zulässig, sofern in einem Teilgebiet die höchstzulässige Ausnützung um nicht mehr als 1/8 erhöht wird.

Gestaltung Teilgebiet B18

Art. 13 Bei neubauähnlichen Umbauten und Sanierungen sowie beim Erstellen von Neubauten sind im Teilgebiet B18 die Fassaden hinsichtlich ihrer Wirkung auf den Ueberlandpark besonders gut zu gestalten.

Gewachsener Boden

Art. 14 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B14 wird der gewachsene Boden basierend auf den Höhenlagen der neu gestalteten Wege (Otto-Nauer-Weg und Anna-Hauptli-Weg) und der jeweils angrenzenden Verkehrserschliessung (Herbstweg, Schörlistrasse, Dreispitz, Luegislandstrasse, Tulpenstrasse) interpoliert.

	<p>² In den Teilgebieten B15 bis B18 ist der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des gewachsenen Bodens massgebend.</p>
Baubegrenzungslinien	<p>Art. 15 ¹ Die im Plan eingetragenen «Interessenlinien Auf- und Abgänge» sind Baubegrenzungslinien, die von oberirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überstellt werden dürfen. Sie dürfen jedoch von unterirdischen Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen unterbaut werden.</p> <p>² Die im Plan eingetragenen «Interessenlinien Erschliessungsraum» sind Baubegrenzungslinien, die von ober- und unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überstellt oder unterbaut werden dürfen.</p> <p>³ Auf die Baubegrenzungslinien darf gebaut werden.</p>
Brückenbauwerke	<p>Art. 16 ¹ Brückenbauwerke, die ein Gebäude in einem Teilgebiet mit der Einhausung, das heisst mit dem Ueberlandpark verbinden, sind zulässig.</p> <p>² Die Brückenbauwerke dürfen eine maximale Breite von 2 m aufweisen und müssen einen gegenseitigen Abstand von mindestens 25 m sowie eine minimale lichte Höhe von 4,5 m über dem Otto-Nauer-Weg und dem Anna-Hauptli-Weg entlang des Einhausungsbauwerks einhalten.</p>
Abgrabungen	<p>Art. 17 Abgrabungen für Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen sind zulässig.</p>
Attikageschosse	<p>Art. 18 ¹ Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen, mit Ausnahme der nach Abs. 2 und 5 zulässigen Dachaufbauten, ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1 m über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45 ° angelegt wird.</p> <p>² Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p> <p>³ Hangseitig darf das Attikageschoss fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses nach Abs. 1.</p> <p>⁴ Der First für die Bestimmung des Dachprofils von Gebäuden mit Flachdach ist in der Richtung der Gebäudelängsseite zu wählen. Bei zusammengebauten Gebäuden ist in der Regel die Längsseite des Gebäudekomplexes massgebend. Bis zu einem Verhältnis der Gebäudelängs- zur Gebäudeschmalseite von 4 : 3 kann die Firstrichtung frei gewählt werden.</p> <p>⁵ Oberhalb der Dachfläche sind Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1,2 m sowie kleinere technische Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre und Liftüberfahrten im technisch notwendigen Minimum zulässig.</p>
Freiraum	<p>Art. 19 ¹ Mindestens zwei Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche sind zu begrünen. Ein Teil dieser Fläche ist der Art der Überbauung entsprechend als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.</p> <p>² Es ist pro 700 m² Grundstücksfläche wenn möglich eine einheimische Grossbaumart vorzusehen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen, sofern die Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird. Die Anzahl Bäume ist auf die Parzellengrösse bezogen aufzurunden.</p> <p>³ Pflanzen unterliegen gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen keinen Abstandsvorschriften. Sie dürfen aber nicht gesetzliche Zufahrten behindern, die Verkehrssicherheit gefähr-</p>

Ökologie, Dachbegrü- nung	<p>den, Strassenkörper oder Leitungen beeinträchtigen.</p> <p>Art. 20 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinn von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz⁵ zu optimieren.</p> <p>² Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.</p> <p>³ Fassaden sind zu begrünen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Der Versiegelungsgrad des Gestaltungsplangebiets ist gering zu halten. Es sind versickerungsaktive Bodenbeläge zu bevorzugen.</p>
Hochwasser- schutz	<p>Art. 21 ¹ Schutzmassnahmen gegen Hochwasserschäden liegen in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft.</p> <p>² Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren können bei besonders sensiblen Objekten, bei denen viele Personen gefährdet sind oder sehr hohe Sach- oder andere Folgeschäden auftreten können, Schutzmassnahmen verlangt werden, mit denen sich die Risiken minimieren lassen.</p>
Erschliessung für Motorfahr- zeuge	<p>Art. 22 ¹ Die Erschliessung der Teilgebiete B1 bis B18 für Motorfahrzeuge erfolgt über Ueberlandstrasse, Herbstweg, Schörlistrasse, Saatlenstrasse, Dreispitz, Luegislandstrasse, Tulpenstrasse und Tulpenweg. Das Teilgebiet B9 ist zusätzlich über die im Plan bezeichnete Mischverkehrsfläche entlang des Einhausungsbauwerks erschlossen.</p> <p>² Der öffentliche Freiraum Saatlenstrasse darf nicht zu Erschliessungszwecken für die Teilgebiete B5 und B13 genutzt werden.</p> <p>³ Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 in einem der Teilgebiete B6 bis B8 muss ein gemeinsames Erschliessungskonzept für alle drei Teilgebiete vorgelegt und bewilligt werden.</p> <p>⁴ Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 muss in den Teilgebieten B1 und B2 die Erschliessung über den Herbstweg und im Teilgebiet B9 über die Luegislandstrasse erfolgen.</p>
Parkierung	<p>Art. 23 ¹ Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen trifft, gilt die zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültige Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze⁶.</p> <p>² Die Zahl der maximal zulässigen Abstellplätze beträgt 80 % des Normalbedarfs.</p> <p>³ Für autoarme Nutzungen kann der Minimalparkplatzbedarf für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Beschäftigte abweichend von den Vorgaben gemäss PPV im Einzelfall gestützt auf ein Mobilitätskonzept festgelegt werden.</p> <p>⁴ Der Minimalbedarf an behindertengerechten Abstellplätzen darf nicht unterschritten werden.</p> <p>⁵ Bei Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts kann die Grundeigentümerschaft verpflichtet werden, die gemäss PPV minimal erforderlichen Abstellplätze auf dem Grundstück zu schaffen. Ist dies nicht möglich, sind die minimal erforderlichen Ab-</p>

⁵ Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991, NHV, SR 451.1.

⁶ Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze vom 11. Dezember 1996, Parkplatzverordnung, PPV, AS 741.500.

10 / 10

stellplätze durch Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage oder durch Zumietung, beides im Umkreis von maximal 300 m, nachzuweisen. Ist auch dies nicht möglich, sind die minimal erforderlichen Abstellplätze durch eine entsprechende Ersatzabgabe gemäss PPV abzugelten.

⁶ Die Verpflichtung gemäss Abs. 5 ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

⁷ In den Teilgebieten B1 bis B18 sind Autoabstellplätze mehrheitlich unterirdisch anzuordnen.

⁸ Die Hauptzufahrten zu den Parkieranlagen sind zusammenzufassen, wo dies möglich und zumutbar ist.

⁹ Von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ist ein angemessener Anteil gedeckt und in Eingangsnähe anzubieten.

Fuss- und
Velowegver-
bindungen,
Durchgänge

Art. 24 ¹ Die Fuss- und Velowegverbindungen zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten müssen als öffentliche Verbindungen zur Verfügung gestellt werden. Es ist eine Breite von mindestens 3 m für die Verbindungen freizuhalten. Es gilt ein oberirdischer Wegabstand von mindestens 3,5 m.

² In dem im Plan bezeichneten Bereich ist eine öffentliche Fusswegverbindung im Sinn von Abs. 1 zur Verfügung zu stellen.

³ Das Unterbauen der Fuss- und Velowegverbindungen ist zulässig, sofern eine Überdeckung von mindestens 1,5 m eingehalten wird.

⁴ Im Teilgebiet B15 ist die Unterbauung der reinen Fusswegverbindung zwischen Winterthurerstrasse und Anna-Hauptli-Weg uneingeschränkt zulässig.

Energie

Art. 25 Der 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.

Inkrafttreten

Art. 26 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 31. August 2016 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 30. September 2016)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat