



Auszug aus dem Beschlussprotokoll

171. Ratssitzung vom 24. November 2021

4637. 2020/569

Weisung vom 09.12.2020:

Amt für Städtebau, Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020 mit Umweltverträglichkeitsbericht, Zürich-Oerlikon, Kreis 11

Antrag des Stadtrats

1. Die Teilrevision der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, bestehend aus Vorschriften, Plan Mst. 1:2000 und den Richtlinien (Beilagen, datiert 1. November 2020), wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Vom Bericht zu den Einwendungen (Beilage, datiert 1. November 2020) wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Von der Umweltverträglichkeitsprüfung (Beilage, datiert vom 3. Dezember 2020) wird Kenntnis genommen.
5. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Ziffer 1 nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

6. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert 1. November 2020) und vom ergänzenden Umweltverträglichkeitsbericht (Beilage, datiert 16. September 2020, ergänzt 24. November 2020) wird Kenntnis genommen.

Referentin zur Vorstellung der Weisung: Nicole Giger (SP)

(Fraktionserklärung siehe Beschluss-Nr. 4638/2021)

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.



2 / 17

Änderungsantrag 1 zu Dispositivziffer 1
Art. 5 «Nutzweisen» Abs. 3

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 5 Abs. 3:

³ Im Baufeld D6 sind in den Bestandsbauten mässig störende kulturelle, quartierbezogene und öffentliche Nutzungen sowie Veranstaltungen zulässig. Diesen Nutzungen dienende Büros sind in untergeordnetem Mass gestattet. In den Neubauten dürfen Wohnungen und zusätzlich mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Mehrheit: Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Furer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svosve (AL), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit: Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend: Reto Brüesch (SVP), Referent Minderheit

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 98 gegen 14 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 2 zu Dispositivziffer 1
Art. 6 «Wohnanteil», neuer Abs. 4

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 6 Abs. 4:

⁴ In den Baufeldern D7 und D11–13 werden Hotels sowie Wohnungen als Ganzes dem Wohnanteil gemäss Abs. 1 nicht angerechnet, sobald sie oder Teile davon regelmässig befristet für weniger als ein Jahr gewerblich zur Verfügung gestellt werden und zugleich in der Wohnung keine Person ihren Hauptwohnsitz hat oder keine Person die Wohnung im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Zweitwohnungsgesetz nutzt.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit: Regula Fischer Svosve (AL), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Furer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit: Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend: Reto Brüesch (SVP), Referent Minderheit



3 / 17

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 102 gegen 13 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 3 zu Dispositivziffer 1
Art. 6a «Preisgünstiger Wohnraum» Abs. 2, 3 und 4

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Streichung von Art. 6a Abs. 2, 3 und 4 (Der bisherige Abs. 1 wird zu Art. 6a).

Mehrheit: Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svosve (AL), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit: Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend: Reto Brüesch (SVP), Referent Minderheit

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 96 gegen 15 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 4 zu Dispositivziffer 1
Art. 6a «Preisgünstiger Wohnraum» Abs. 1

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 6a Abs. 1:

¹ Im Baufeld D11–D13 ist eine anrechenbare Geschossfläche von mindestens 8000 m² 16 000 m² oder bei Teilüberbauung des Baufeldes in jeder Etappe mindestens 14%28% der anrechenbaren Geschossfläche als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen.

Mehrheit: Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Jean-Marc Jung (SVP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP)
Minderheit: Regula Fischer Svosve (AL), Referentin; Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Jürg Rauser (Grüne)
Abwesend: Reto Brüesch (SVP)



4 / 17

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 88 gegen 26 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 5 zu Dispositivziffer 1
Art. 8 «Lärmschutz»

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 8:

~~¹In den Baufeldern C2, D7, D8.2, D11 bis D13 sowie D14 und D15 muss jede Wohneinheit bezüglich Lärm insgesamt eine gute Wohnqualität erreichen. Bei zwei Dritteln der lärmempfindlichen Wohnräume müssen zumindest an einem zur Lüftung geeigneten Fenster die Belastungen von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht einhalten werden. Für den verbleibenden Drittel müssen zumindest die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten werden.~~

~~²Bei den restlichen Baufeldern sind die Immissionsgrenzwerte der ES III massgebend.~~

~~³Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen ist eine kontrollierte Belüftung als Massnahme zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zulässig.~~

Mehrheit:	Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svosve (AL), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit:	Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend:	Reto Brüesch (SVP), Referent Minderheit

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 98 gegen 15 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 6 zu Dispositivziffer 1
Art. 9 «Grundmasse und Wohnanteil»

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 9:



Baufeld	Ausnützungsziffer max. %	Anrechenbare Ge- schossfläche (aGF) max. m ²	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
D6	<u>200</u>	<u>21 000</u>	[...]
D7	<u>210</u>	<u>32 900</u>	[...]
D8.1	<u>300</u>	<u>23 600</u>	[...]
D8.2	<u>590</u>	<u>22 100</u>	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
D11-D13	<u>300</u>	<u>57 300</u>	[...]
D14	<u>390</u>	<u>13 400</u>	[...]
D15	<u>590</u>	<u>40 000</u>	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]

Mehrheit: Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svosve (AL), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)

Minderheit: Jean-Marc Jung (SVP)

Abwesend: Reto Brüesch (SVP), Referent Minderheit

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 100 gegen 14 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 7 zu Dispositivziffer 1
Art. 9 «Grundmasse und Wohnanteil»

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 9:

Baufeld	[...]	Freiflächenziffer min. %:	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
D7	[...]	<u>2540</u>	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
D11-D13	[...]	<u>2530</u>	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]



6 / 17

Mehrheit: Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP)

Minderheit: Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Referentin; Regula Fischer Svosve (AL), Jean-Marc Jung (SVP), Jürg Rauser (Grüne)

Abwesend: Reto Brüesch (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 70 gegen 45 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 8 zu Dispositivziffer 1 Art. 9 «Grundmasse und Wohnanteil»

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 9:

Baufeld	[...]	Wohnanteil min. %:	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
D6	[...]	<u>933</u>	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]

Mehrheit: Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP)

Minderheit: Regula Fischer Svosve (AL), Referentin; Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Jean-Marc Jung (SVP), Jürg Rauser (Grüne)

Abwesend: Reto Brüesch (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 73 gegen 39 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 9 zu Dispositivziffer 1 Art. 10 «Ausnützung» Abs. 4

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Streichung von Art. 10 Abs. 4.



7 / 17

Mehrheit: Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svosve (AL), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit: Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend: Reto Brüesch (SVP), Referent Minderheit

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 94 gegen 14 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 10 zu Dispositivziffer 1
Art. 16 «Bereiche mit beschränkter Bebaubarkeit» Abs. 7

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 16 Abs. 7:

~~⁷ In den im Plan eingetragenen Bereichen G (Teilgebiet D) dürfen die Baubegrenzungslinien entlang der Therese-Giehse-Strasse unterirdisch bis zur Verkehrsbaulinie überstellt werden. Zur Ermöglichung von Baumpflanzungen müssen dabei mindestens folgende Flächenanteile der Bereiche G (Teilgebiet D) von Unterbauung freigehalten werden:~~

~~— Bereich G im Baufeld D8.2: 40%~~

~~— Bereich G im Baufeld D11–13: 30% der dreieckförmigen Vorzone am Nordende der Therese-Giehse-Strasse~~

~~— Bereich G im Baufeld D14 und D15: 20% der Vorzone gegenüber dem Max-Frisch-Platz~~

~~Die an die Baufelder D8.2, D11–13, D14 und D15 angrenzende Fläche zwischen der Baubegrenzungs- und der Verkehrsbaulinie darf nicht unterbaut werden und ist als grüner Freiraum mit Grossbäumen klimaökologisch auszugestalten. Des Weiteren sind die Prinzipien der Schwammstadt zu berücksichtigen.~~

[Der Plan Mst. 1:2000 (Beilage 2) wird entsprechend angepasst.]

Mehrheit: Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP)
Minderheit: Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Referentin; Regula Fischer Svosve (AL), Jean-Marc Jung (SVP), Jürg Rauser (Grüne)
Abwesend: Reto Brüesch (SVP)



8 / 17

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 77 gegen 37 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 11 zu Dispositivziffer 1
Art. 18 «Hochhäuser» Abs. 1

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 18 Abs. 1:

¹ Im Teilgebiet D und Baufeld A6 sind ungeachtet der in den Art. 9 und 12 festgesetzten Höhenkoten und Gebäudehöhen Hochhäuser gestattet, sofern die Voraussetzungen von § 284 PBG erfüllt sind.

Mehrheit:	Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Vizepräsidentin Brigitte Furer (Grüne), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svosve (AL), Patrick Hadi Huber (SP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit:	Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Flurin Capaul (FDP), Jean-Marc Jung (SVP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP)
Abwesend:	Reto Brüesch (SVP), Referent Minderheit

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 70 gegen 45 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 12 zu Dispositivziffer 1
Art. 20 «Dachgestaltung» Abs. 4 und 5

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 20 Abs. 4 und 5:

⁴ In den Baufeldern ~~D6, D7~~, D11–D13, D14 und D15 sind mindestens 50% der Dachflächen als begehbare Terrassen für den Aufenthalt auszurüsten ~~und/oder~~ intensiv zu begrünen. Bei Hochhäusern, den schützenswerten und den historischen Bauten entfällt diese Pflicht.

⁵ Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, ~~auch dort, wo Solaranlagen installiert sind~~. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.



9 / 17

Mehrheit: Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svosve (AL), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit: Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend: Reto Brüesch (SVP), Referent Minderheit

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 100 gegen 15 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 13 zu Dispositivziffer 1
Kapitel 4, Parkierung und Fahrtenmodell und Art. 27c–i

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung des Titels sowie Streichung der Art. 27c–i:

Parkierung und Fahrtenmodell

Mehrheit: Heidi Egger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Lisa Diggelmann (SP) i. V. von Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svosve (AL), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit: Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend: Reto Brüesch (SVP), Referent Minderheit

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 100 gegen 15 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.

Damit ist beschlossen:

Die geänderten Artikel der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon sind durch die RedK zu überprüfen (Art. 38 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 64 Abs. 1 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.



Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon

Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Abs.1 unverändert

² Für die Sonderbauvorschriften gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

Art. 3a Schützenswerte Bauten

Für die im Plan bezeichneten schützenswerten Bauten gehen allfällige Schutzmassnahmen den vorliegenden Vorschriften vor.

Art. 4 Richtlinien

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dienen folgende, in den Anhängen 1-10 wiedergegebenen Festlegungen als Richtlinien für das Bauen nach den Sonderbauvorschriften:

- Bebauungskonzept (Anhang 1);
- Freiraumkonzept (Anhang 2);
- Konzept öffentlicher Verkehr (Anhang 3);
- Konzept Fusswegverbindungen (Anhang 4);
- Konzept Radwegverbindungen (Anhang 5);
- Konzept motorisierter Individualverkehr und Anlieferung (Anhang 6);
- Konzept der oberirdischen Parkhäuser (Anhang 7);
- Versorgungs- und Entsorgungskorridore (Anhang 8);
- Etappierungskonzept Haupterschliessungs- und Erschliessungsstrassen und Anlieferung (Anhang 9);
- Etappierungskonzept Freihaltezonen (Anhang 10).

Abs. 2 unverändert

Art. 5 Nutzweisen

Abs.1 unverändert

Abs. 2 unverändert

³ Im Baufeld D6 sind in den Bestandsbauten mässig störende kulturelle, quartierbezogene und öffentliche Nutzungen sowie Veranstaltungen zulässig. Diesen Nutzungen dienende Büros sind in untergeordnetem Mass gestattet. In den Neubauten dürfen zusätzlich mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

⁴ In den übrigen Baufeldern sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

Art. 5a Erdgeschossnutzung

In den im Plan bezeichneten Bereichen am Max-Frisch-Platz sind in den Erdgeschossen in der ersten Raumtiefe auf mindestens drei Vierteln und am Max-Bill-Platz und an der Therese-Giehse-Strasse auf mindestens der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge nur publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen zulässig.

Art. 6 Wohnanteil

Abs.1 unverändert



² Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und des Baufeldes verlegt werden. Ferner darf die Wohnfläche innerhalb des Teilgebietes in angrenzende Baufelder verlegt werden, solange der Wohnanteil in Baufeldern mit einem vorgeschriebenen Mindestwohnanteil von 33% mindestens 25%, in Baufeldern mit einem vorgeschriebenen Mindestwohnanteil von 50% mindestens 40% und in den Baufeldern mit vorgeschriebenem Mindestwohnanteil von 70% oder 80% mindestens 50% beträgt.

Abs.3 unverändert

⁴ In den Baufeldern D7 und D11–13 werden Hotels sowie Wohnungen als Ganzes dem Wohnanteil gemäss Abs. 1 nicht angerechnet, sobald sie oder Teile davon regelmässig befristet für weniger als ein Jahr gewerblich zur Verfügung gestellt werden und zugleich in der Wohnung keine Person ihren Hauptwohnsitz hat oder keine Person die Wohnung im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Zweitwohnungsgesetz nutzt.

Art. 6a Preisgünstiger Wohnraum

¹ Im Baufeld D11–D13 ist eine anrechenbare Geschossfläche von mindestens 8000 m² oder bei Teilüberbauung des Baufeldes in jeder Etappe mindestens 14% der anrechenbaren Geschossfläche als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen.

² Eine teilweise oder vollständige Verlegung dieser Fläche auf das Baufeld D7 ist zulässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

³ Bei teilweiser oder vollständiger Verlegung gemäss Abs. 2 berechnet sich der in jeder Etappe mindestens zu erstellende Anteil preisgünstiger Wohnraum aus dem Verhältnis der verlegten Fläche zur insgesamt zulässigen anrechenbaren Geschossfläche auf dem Baufeld D7.

⁴ Für den preisgünstigen Wohnraum gilt die Belegungsvorschrift, dass die Personenzahl die Zahl ganzer Zimmer nicht mehr als um 1 unterschreiten darf.

Art. 8 Lärmschutz

¹ In den Baufeldern C2, D7, D8.2, D11 bis D13 sowie D14 und D15 muss jede Wohneinheit bezüglich Lärm insgesamt eine gute Wohnqualität erreichen. Bei zwei Dritteln der lärmempfindlichen Wohnräume müssen zumindest an einem zur Lüftung geeigneten Fenster die Belastungen von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht einhalten werden. Für den verbleibenden Drittel müssen zumindest die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten werden.

² Bei den restlichen Baufeldern sind die Immissionsgrenzwerte der ES III massgebend.

³ Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen ist eine kontrollierte Belüftung als Massnahme zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zulässig.

Art. 8a Störfallvorsorge

¹ Innerhalb der Baufelder D8.1, D8.2, D14 und D15 sind bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten Fluchtwege auf der bahnabgewandten Seite vorzusehen.

² Zudem sind in diesen Baufeldern sowie in Baufeld D7 neue Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen wie beispielsweise Kindertagesstätten, Kindergärten oder Altenwohnheime nur zulässig, wenn ein ausreichender Schutz nachgewiesen werden kann.

³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren sind die Massnahmen zur Störfallvorsorge von der für die Störfallvorsorge zuständigen kantonalen Stelle genehmigen zu lassen.



Art. 9 Grundmasse und Wohnanteil

Baufeld	Ausnützungsziffer max. %	Anrechenbare Geschossfläche (aGF) max. m ²	Wohnanteil min. %	Freiflächenziffer min. %	Gebäudehöhe h1 Hauptgebäude max. m.ü.M.	Grenzabstand min. m
A1	230		33	30	460	8,0
A2	210		80	40	457	8,0
A3	80		80	50	454	7,0
A4	110		0	15	459	3,5
A5	200		0	35	460	3,5
A6	180		0	10	460	3,5
A7	140		0	5	460	3,5
A8	110		0	15	455	3,5
A9	110		80	50	455	7,0
A10	160		0	30	460	8,0
B1	190		33	45	460	8,0
B2	210		80	40	456	8,0
B3	90		80	50	453	7,0
B4	300		33	15	459	8,0
B5	180		0	30	456	8,0
B6	150		80	50	453	8,0
B7	240		0	20	459	8,0
B8	350		0	20	460	8,0
B9	130		0	30	454	7,0
C1	290		0	5	460	3,5
C2	130		70	50	457	8,0
C3	70		0	60	457	8,0
C4	120		80	50	457	8,0
C5	260		0	5	460	3,5
D1	200		0	35	463	9,0
D2	250		0	40	463	9,0
D3	240		80	35	463	9,0
D4	220		0	40	463	9,0
D5	210		80	35	463	9,0
D6		21 000	0	0	gem. Art. 12	9,0
D7		32 900	50	25	gem. Art. 12	9,0
D8.1		23 600	0	10	464	9,0



D8.2		22 100	0	10	gem. Art. 12	9,0
D9	240		80	30	464	9,0
D10	260		0	20	464	9,0
D11- D13		57 300	50	25	gem. Art. 12	9,0
D14		13 400	0	10	gem. Art. 12	9,0
D15		40 000	0	10	gem. Art. 12	9,0
E1	90		80	45	454	7,0
E2	90		80	50	454	7,0
E3	90		0	10	454	7,0

Art. 10 Ausnützung

Abs. 1 unverändert

² Je nach Anordnung der Abstellplätze verändert sich die Ausnützung im jeweiligen Baufeld wie folgt:

- Mit jedem neu erstellten überdeckten oberirdischen Abstellplatz vermindert sich die anrechenbare Geschossfläche um 12,5m².
- In den Baufeldern A4 und A7 erhöht sich die anrechenbare Geschossfläche für jeden aufgehobenen Abstellplatz im jeweiligen oberirdischen Parkhaus um 12,5m².
- Soweit Abstellplätze in bestehenden Geländemulden angelegt werden und unter dem gestalteten Terrain liegen, werden sie den unterirdischen Plätzen zugerechnet.

Abs. 3 unverändert

⁴ In den Baufeldern D6 und D7 werden die im Plan bezeichneten schützenswerten und historischen Bauten nicht an die maximale Ausnützung gemäss Art. 9 angerechnet, solange sie in ihren wesentlichen Teilen (Fassaden, Dachflächen, Tragstruktur, die Hallen zudem in ihrem räumlichen Ausdruck) erhalten bleiben. In den Hallenbauten sind untergeordnete Einbauten mit einer zusätzlichen Ausnützung von 1050 m² in Baufeld D6 und 250 m² in Baufeld D7 zulässig.

Art. 11 Freiflächenziffer

Abs. 1 und 2 unverändert

³ In den Baufeldern A5, D3, D4, D7 und D11–D13 ist im Rahmen der Freiflächenziffer je ein Kleinstpark von mindestens 350m² Fläche anzulegen. Die Kleinstparks müssen öffentlich zugänglich sein, eine geeignete Form aufweisen und dürfen nicht unterkellert werden.

Abs. 4 unverändert

⁵ In den Baufeldern D7 und D11–D13 sind zur Gewährleistung einer natürlichen Versickerung sowie zur Sicherstellung einer angemessenen Begrünung mindestens 30% der nicht überbauten Baufeldflächen von Unterbauung freizuhalten und entsprechend zu gestalten und auszurüsten.

⁶ In den Baufeldern D6, D7, D8.2 und D11 bis D15 ist bei den Freiflächen der Versiegelungsgrad auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Art. 12 Höhe

¹ Für die höchstzulässige Gebäudehöhe von Hauptgebäuden gelten unter Vorbehalt von Abs. 2 die in Art.9 festgelegten Koten (h1).

Abs. 2 unverändert.



³ In den Baufeldern D6, D7, D8.2, D11–D13, D14 und D15 gilt gemessen ab dem gewachsenen Boden eine maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude von 25 m.

⁴ Baulinien und Baubegrenzungslinien führen nicht zu einer Beschränkung der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 f. PBG.

Art. 13 Geschosszahl

Abs. 1 unverändert

² In den Baufeldern D8.2, D14 und D15 sind anrechenbare Räume in maximal zwei Untergeschossen zulässig, sofern diese gebäudeintern über Atrien und dergleichen belichtet werden können oder keine natürliche Belichtung erfordern. Diese Nutzfläche darf insgesamt höchstens der Fläche innerhalb der jeweiligen Baubegrenzungslinien entsprechen. Diese Nutzfläche ist nicht an die maximale aGF gemäss Art. 9 anrechenbar.

³ In den im Plan als publikumsorientierte Erdgeschossnutzung bezeichneten Bereichen in den Baufeldern B4, B7, B8, D4, D5, D10 und D11–D13 sind in maximal einem Untergeschoss anrechenbare Nebenräume von publikumsorientierten Nutzungen (z. B. Garderoben, Toiletten usw.) zulässig, sofern diese gebäudeintern belichtet werden können oder keine natürliche Belichtung erfordern. Diese Nutzfläche ist nicht an die maximale aGF gemäss Art. 9 anrechenbar.

⁴ In den übrigen Baufeldern sind keine anrechenbaren Unter- und Dachgeschosse zulässig, soweit diese nicht ein Vollgeschoss ersetzen.

Art. 15 Baubegrenzungslinien

Abs. 1 unverändert

² Wo dies im Plan bezeichnet ist, sind Gebäude auf die Baubegrenzungslinie zu stellen. In den Baufeldern D11–D13, D14 und D15 gilt diese Vorschrift für das Erdgeschoss und die ersten zwei Obergeschosse.

³ Arkaden sind mit einer Tiefe von 4m ab Baubegrenzungslinie und einer lichten Höhe von mindestens 4,5m ab gestaltetem Terrain auszubilden.

Art. 16 Bereiche mit beschränkter Bebaubarkeit

Abs. 1 aufgehoben

Abs. 2 unverändert

³ Im Baufeld D8.1 darf der im Plan eingetragene Bereich C nur oberirdisch und unter Beachtung einer lichten Durchfahrthöhe von 4,5m überbaut werden.

Abs. 4 unverändert

⁵ Südwestlich des Baufeldes D8.1 darf der im Plan eingetragene Bereich E ohne Beachtung von Abstandsvorschriften als neuer Standort für das verschobene Gebäude Asek.-Nr. 278 (Affolternstrasse 52) beansprucht werden. Im Zusammenhang mit der Verschiebung darf das bestehende Untergeschoss durch ein neues, nicht anrechenbares Untergeschoss ersetzt werden, das den gewachsenen Boden an keiner Stelle mehr als 1.50m überragen darf. Der bestehende westseitige Anbau ist ersatzlos abzubauen. Bauliche Änderungen des verschobenen Gebäudes im Rahmen des bestehenden Volumens sind zulässig. Im Erdgeschoss sind auf einer Fläche von mindestens 200m² ausschliesslich publikumsorientierte Nutzungen wie Läden und Restaurants gestattet. Im Übrigen sind höchstens mässig störende Nutzungen zulässig. Wohnnutzungen sind nicht gestattet. Die für die Ausnutzungsziffer anrechenbare Geschossfläche wird weder einem Baufeld zugerechnet, noch darf sie bei einem Abbruch des Gebäudes kompensiert werden.

⁶ Zwischen den Baufeldern D11–D13 und D15 sind in dem im Plan eingetragenen Bereich F maximal zwei Passerellen zur funktionalen Verbindung der Gebäude zulässig. Es ist eine lichte Durchfahrthöhe von 4,5 m zu gewährleisten. Die so geschaffene Geschossfläche belastet das Baufeld D15.



⁷ In den im Plan eingetragenen Bereichen G (Teilgebiet D) dürfen die Baubegrenzungslinien entlang der Therese-Giehse-Strasse unterirdisch bis zur Verkehrsbaulinie überstellt werden. Zur Ermöglichung von Baumpflanzungen müssen dabei mindestens folgende Flächenanteile der Bereiche G (Teilgebiet D) von Unterbauung freigehalten werden:

- Bereich G im Baufeld D8.2: 40%
- Bereich G im Baufeld D11–13: 30% der dreieckförmigen Vorzone am Nordende der Therese Giehse-Strasse
- Bereich G im Baufeld D14 und D15: 20% der Vorzone gegenüber dem Max-Frisch-Platz

Art. 18 Hochhäuser

¹ Im Teilgebiet D und Baufeld A6 sind ungeachtet der in Art. 9 festgesetzten Höhenkoten Hochhäuser gestattet, sofern die Voraussetzungen von § 284 PBG erfüllt sind.

² An den im Plan bezeichneten Lagen ist im Baufeld D8.2 eine Gesamthöhe von maximal 54 m, im Baufeld D15 eine Gesamthöhe von maximal 80 m und in den Baufeldern D6 und D11 bis 13 eine Gesamthöhe von maximal 45 m für Hochhäuser zulässig.

Art. 19 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und 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 in den Baufeldern A4, A5, A6, A7, A8, C1, C5 und E3 eine gute und im Übrigen eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

² Für die Baufelder D7 und D11–D13 ist bei einer etappierten Realisierung jeweils mit dem Baugesuch konzeptionell darzulegen, wie die Vorgaben zum Freiraum und die arealinterne Erschliessung bis zum Endausbau über das ganze Baufeld sichergestellt werden können.

³ An der Therese-Giehse-Strasse zwischen Max-Frisch-Platz und Sophie-Täuber-Strasse ist die gewerblich nutzbare Vorzone der Gebäude zwischen der Baubegrenzungslinie und öffentlichem Weg als Kiesbelag auszuführen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Flächen für Zu- und Ausfahrten. Die Baumreihe auf öffentlichem Grund ist mit einer weiteren Baumreihe auf Privatgrund zu ergänzen.

Art. 20 Dachgestaltung

Abs. 1 und 2 unverändert

³ In den Teilgebieten B und D sowie in den Baufeldern A1, A2, A3, A9, A10, C2, C4, E1 und E2 dürfen Dachaufbauten auf Hauptgebäuden insgesamt nicht breiter als ein Fünftel der betreffenden Fassadenlänge und, ausgenommen Kamine, nicht höher als 3m sein. Brüstungen und andere für die Benützung als begehbare Terrassen nötige Einrichtungen sind, soweit erforderlich, von der Längenbeschränkung ausgenommen.

⁴ In den Baufeldern D6, D7, D11–D13, D14 und D15 sind mindestens 50% der Dachflächen als begehbare Terrassen für den Aufenthalt auszurüsten und intensiv zu begrünen. Bei Hochhäusern, den schützenswerten und den historischen Bauten entfällt diese Pflicht.

⁵ Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

Art. 21a Lokalklima

Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume in den Baufeldern D6, D7, D8.2, D11–D13, D14 und D15 sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann.



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.

3. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Art. 23 Trassees für den öffentlichen Verkehr und Strassen

Abs. 1 unverändert

² Die Zu- und Wegfahrt für die Parkierung und den Güterumschlag muss über die Haupteerschliessungs- und die Erschliessungsstrassen erfolgen. Für die Anlieferung sind die in den Richtlinien zusätzlich vermerkten Strassen nutzbar. Eine direkte Erschliessung über die nördliche Strassenseite der Binzmühlestasse (West) sowie ab den Hauptverkehrsstrassen ist nur gestattet, soweit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Abs. 3 unverändert

Art. 24 Etappierung der Haupteerschliessungs- und Erschliessungsstrassen

Abs. 1 unverändert

² Erstellung und Ausbau der Erschliessungsstrassen haben spätestens gemäss Etappierungskonzept (Anhang 9) zu erfolgen. Vorbehalten bleiben die Strassen zwischen den Baufeldern C1 und C5, die nur bzw. erst dann zu erstellen oder auszubauen sind, wenn dies mit den betrieblichen Bedürfnissen (Überbauung gemäss Art. 16 Abs. 1 bzw. Arealsicherung) zu vereinbaren ist.

Abs. 3 unverändert

[Art. 29 Energie]

Abs. 1 unverändert

² Abweichend von Abs. 1 müssen Neubauten in den Baufeldern D6, D7, D8.2, D11–D13, D14 und D15 die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, Abschnitt II. Teil 1, um mindestens 30% unterschreiten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-P Standards, Ausgabe 2017, entsprechen. Neubauten haben zudem den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco, Ausgabe 2018, einzuhalten. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Minergie-Standards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

³ Abweichend von Abs. 1 müssen Umbauten in den Baufeldern D6, D7, D8.2, D11–D13, D14 und D15 die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, für Neubauten, Abschnitt II. Teil 1, einhalten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-Standards für Umbauten, Ausgabe 2017, entsprechen. Diese Vorgaben gelten, soweit deren Einhaltung technisch möglich und wirtschaftlich tragbar sowie mit den Schutzziele zu vereinbaren ist. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Minergie-Standards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

⁴ 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.

⁵ Von der Pflicht zum Anschluss an die Fernwärme gemäss Abs. 4 kann abgesehen werden, wenn bei einem Kältebedarf die kombinierte Bereitstellung von Wärme und Kälte im Vergleich zu einem Anschluss an die Fernwärmeanschluss und einer separaten Kältebereitstellung technisch und hinsichtlich der 2000-Watt-Leitkriterien Primärenergieverbrauch und Treibhausgasemissionen gleichwertig und zudem wirtschaftlicher ist.



17 / 17

Art. 30 Regenabwasser

¹ Das im Planungsgebiet anfallende unverschmutzte Regenabwasser ist in geeigneter Weise Retentionsflächen, Vorflutern oder dem Grundwasser zuzuführen.

² Regenabwasser, das nicht versickert werden darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Juni 1991 und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

[Art. 37 Bestehende Abstellplätze bzw. Fahrten für die Gebäude 87S und 550 des Baufeldes D6/D7]

² Diese von Art. 27e Abs. 3 abweichende Übergangsregelung gilt bis zum 31. Dezember 2025.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat