



**Beilage 2 zu GR Nr. 2024/419**

**Privater Gestaltungsplan  
«Seebahn-Höfe»**

Zürich 8004, Kreis 4, Kanton Zürich

**Vorschriften**

Die Grundeigentümerinnen

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (Kanzlei, Kat.-Nr. AU3970)

..... Zürich, .....  
Alain Benz Sabine Merz

Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (Seebahn, Kat.-Nr. AU4074)

..... Zürich, .....  
Martin Uebelhart Beate Raible

Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. .... vom .....

Im Namen des Gemeinderats  
die Präsidentin / der Präsident: .....

die Sekretärin / der Sekretär: .....

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. .... vom .....

Für die Baudirektion: .....

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. .... vom ..... auf den .....



## Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe»

vom [...]

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 56, Abs. 1 lit. c GO<sup>1</sup> und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom [...]<sup>2</sup>,

beschliesst die Zustimmung zu folgenden Vorschriften:

### A. Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 <sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» bezweckt den Zweck  
Neubau städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich hoch-  
stehender Wohnbauten.
- <sup>2</sup> Die Wohnbauten sollen gemeinnütziges, gemeinschaftsförderndes und preisgünstiges Wohnen ermöglichen; Zielpublikum sind vornehmlich Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommens- und Vermögensverhältnissen über alle Lebensphasen.
- Art. 2 <sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften Bestandteile  
und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.
- <sup>2</sup> Folgende Bestandteile haben orientierenden Charakter:
- a. Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)<sup>3</sup> in der Fassung vom 1. Mai 2019 (Planungsbericht), einschliesslich Mitberichte
  - b. Richtprojekte Bebauung «ABZ Kanzlei» und «BEP Seebahn»
- Art. 3 Diese Vorschriften gelten für die im Plan 1:500 bezeichneten Perimeter A und B. Geltungsbereich
- Art. 4 <sup>1</sup> Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleiben Geltendes Recht  
vorbehalten.

---

<sup>1</sup> AS 101.100

<sup>2</sup> STRB Nr. 2633 vom 11. September 2024.

<sup>3</sup> vom 28. Juni 2000, SR 700.1



<sup>2</sup> Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO)<sup>4</sup> keine Anwendung, soweit nicht nachfolgend ausdrücklich auf diese verwiesen wird.

<sup>3</sup> Für den Gestaltungsplan gelten mit Ausnahme der Definition der anrechenbaren Geschossfläche (aGF):

- a. die Begriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)<sup>5</sup> in der Fassung vom 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen;
- b. zusätzlich § 49b PBG<sup>6</sup> in der Fassung vom 1. November 2019.

<sup>4</sup> Die Wirkung der Verkehrsbaulinien bezüglich der Gebäudehöhe gemäss § 279 Abs. 2 PBG<sup>7</sup> in der Fassung vom 28. Februar 2017 (10/9-Regelung) findet keine Anwendung.

<sup>5</sup> Entlang der im Plan 1:500 bezeichneten Fusswegverbindungen sind keine Wegabstände gemäss § 265 PBG<sup>8</sup> einzuhalten.

## B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 <sup>1</sup> Die maximal zulässige Ausdehnung oberirdischer Gebäude und Anlagen, im Folgenden als Gebäudemantel bezeichnet, wird durch die im Plan 1:500 festgelegten Baubereiche, untergliedert in Teilbaubereiche, und Höhenkoten in m ü. M. bestimmt.

Gebäudemantel und Abweichungen  
a. Allgemein

<sup>2</sup> Ausnahmen sind in Art. 13 geregelt.

Art. 6 Die Gebäudehöhe darf folgende Höhenkoten nicht überschreiten:

b. Gebäudehöhe

Teilbaubereich	max. Höhenkote in m ü. M.
A1	strassen- und hofseitig: 428,0
A2	strassen- und hofseitig: 431,8
A3	strassen- und hofseitig: 433,9
A4	strassen- und hofseitig: 430,8
A5	hofseitig: 418,5

<sup>4</sup> vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

<sup>5</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1

<sup>6</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1

<sup>7</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1

<sup>8</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1



B1	strassenseitig:	427,7
	hofseitig:	429,9
B3	strassenseitig:	433,5
	hofseitig:	435,4

Art. 7 <sup>1</sup> In den Baubereichen ist maximal folgende anrechenbare Geschossfläche (aGF) zulässig: c. Geschossflächen

- a. Baubereich A: 25 000 m<sup>2</sup> aGF
- b. Baubereich B: 18 500 m<sup>2</sup> aGF

<sup>2</sup> Zu den anrechenbaren Geschossflächen zählen in diesem Gestaltungsplan alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in allen Geschossen (Vollgeschosse, Dachgeschosse und Untergeschosse) unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

<sup>3</sup> § 255 Abs. 2 PBG<sup>9</sup> in der Fassung vom 28. Februar 2017 kommt nicht zur Anwendung.

Art. 8 <sup>1</sup> Im Teilbaubereich B1 ist ein Schrägdach mit Firstrichtung längs zur Erismannstrasse auszubilden. d. Dach Teilbaubereich B1

<sup>2</sup> Der Dachfirst darf eine Höhenkote von 431,1 m ü. M. nicht überschreiten.

Art. 9 <sup>1</sup> Im Teilbaubereich B3 ist ein Schrägdach mit Firstrichtung längs zur Seebahnstrasse auszubilden. e. Dach Teilbaubereich B3

<sup>2</sup> Der Dachfirst darf eine Höhenkote von 436,5 m ü. M. nicht überschreiten.

Art. 10 <sup>1</sup> In den Teilbaubereichen B2 und B4 sind gemäss Eintrag im Plan Dachkehlen auszubilden. f. Dächer Teilbaubereiche B2 und B4

<sup>2</sup> Die Dachflächen müssen, ausgehend von den Dachfirsten der höheren Teilbaubereiche B1 und B3, bis auf die Dachkehlen abfallen.

<sup>3</sup> Die Dachkehlen dürfen eine Höhenkote von 428,4 m ü. M. nicht überschreiten.

---

<sup>9</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1



- Art. 11 <sup>1</sup> An den im Plan bezeichneten Stellen «Spielraum Gebäudemantel», kann der Gebäudemantel um bis zu 3 m horizontal in beide Richtungen verschoben werden. g. Spielraum Gebäudemantel
- <sup>2</sup> Die Vorgabe gemäss Abs. 1 gilt auch für die Dachkehlen gemäss Abs. 10.
- Art. 12 <sup>1</sup> Die Gebäudelänge, die Gebäudetiefe und die Geschossigkeit sind innerhalb des Gebäudemantels frei. h. Gebäudemantel
- <sup>2</sup> Grenzabstände, Mehrhöhen- / Mehrlängenzuschläge und Gebäudeabstände gelten innerhalb des Gebäudemantels nicht, sofern die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen eingehalten werden.
- <sup>3</sup> Die geschlossene Bauweise ist zulässig.
- Art. 13 Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen über den Gebäudemantel hinausragen oder ausserhalb des Gebäudemantels erstellt werden: Abweichungen Gebäudemantel
- a. unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, vorbehältlich Art. 18, Abs. 1 und Art. 19, Abs. 1;
  - b. oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als 0,5 m überragen;
  - c. besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG<sup>10</sup> in der Fassung vom 28. Februar 2017;
  - d. Anlagen für Kinderspiel, Bewegung, Aufenthalt und Erholung (Spielgeräte, Abgrenzungen, Hofmöblierung, Sitzmöglichkeiten, Grill und dergleichen);
  - e. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder;
  - f. Anlagen für Zweiräder (Unterstände, Ständer, Diebstahlsicherungen und dergleichen);
  - g. Gebäude, Gebäudeteile sowie Anlagen und Ausstattungen für Erschliessung und Entfluchtung, Ver- und Entsorgung, Belüftung und Entrauchung sowie für Entwässerung;
  - h. Gebäudevorsprünge gemäss § 100 Abs. 1 PBG<sup>11</sup> in der Fassung vom 28. Februar 2017;
  - i. hofseitige Balkone und Terrassen bis zu 2,5 m über den Gebäudemantel hinaus;

---

<sup>10</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1

<sup>11</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1



- j. Dachvorsprünge, Vordächer, Oberlichter sowie kleinere technische Aufbauten wie Liftüberfahrten, Treppenausstiege, Absturzsicherungen, Entlüftungs- und Entrauchungsanlagen, Fassadenreinigungsanlagen, Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energien und dergleichen, soweit sie die Gesamtwirkung gemäss Art. 23, Abs. 2 nicht beeinträchtigen;
- k. Dachaufbauten gemäss § 292 PBG<sup>12</sup> in der Fassung vom 28. Februar 2017.

Art. 14 <sup>1</sup> Folgende Nutzungen sind zulässig:

Nutzungen

- a. Wohnen;
- b. Gemeinschaftseinrichtungen;
- c. Kinderbetreuung / Schule;
- d. nicht störendes Gewerbe;
- e. Dienstleistungen;
- f. Verkauf für Quartiersversorgung;
- g. Gastronomie.

<sup>2</sup> Hauptnutzung ist das Wohnen.

<sup>3</sup> Zur Belegung des Quartiers ist in den Erdgeschossen an geeigneter Lage ein Anteil an ergänzenden, publikumsorientierten Nutzungen mit öffentlichem Charakter vorzusehen:

- a. im Baubereich A: mindestens 600 m<sup>2</sup> aGF
- b. im Baubereich B: mindestens 200 m<sup>2</sup> aGF

Art. 15 <sup>1</sup> Folgende anrechenbaren Geschossflächen (aGF) sind als preisgünstiger Wohnraum gemäss § 49b PBG<sup>13</sup> in der Fassung vom 28. Februar 2017 zu erstellen und zu erhalten.

Preisgünstiger  
Wohnraum

- a. im Baubereich A: mindestens 3 375 m<sup>2</sup> aGF
- b. im Baubereich B: mindestens 2 278 m<sup>2</sup> aGF

<sup>2</sup> In den preisgünstigen Wohnungen gemäss Abs. 1 darf die Personenzahl die Zahl ganzer Zimmer nicht um mehr als 1 unterschreiten; es ist alle zwei Jahre statistisch über alle Wohnungen pro Baubereich nachzuweisen, dass die erforderliche aGF gemäss Abs. 1 mit der Belegungsvorschrift eingehalten wird.

<sup>3</sup> Für die Wohnungen gemäss Abs. 1 gelten keine Einkommens- und Vermögensvorschriften.

---

<sup>12</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1

<sup>13</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1



<sup>4</sup> Die Pflicht, preisgünstige Wohnungen gemäss Abs. 1 – 3 zu erstellen und zu erhalten, ist im Grundbuch anzumerken.

### C. Freiraum

Art. 16 <sup>1</sup> Die Freiräume sind, in Ergänzung zu Art. 23, mit besonders guter Allgemein gestalterischer Qualität und entsprechend ihrer Funktion zu gestalten.

<sup>2</sup> Die Freiräume müssen einen Beitrag für die siedlungsinterne Freiraumversorgung, das Lokalklima und den ökologischen Ausgleich leisten.

Art. 17 <sup>1</sup> Die Höfe, im Plan 1 : 500 als «begrünter Hof» bezeichnet, müssen eine grosszügige, begrünte Gestaltung mit gemeinschaftlichem Charakter aufweisen. Höfe  
a. Allgemein

<sup>2</sup> Mindestens 50 Prozent der nicht mit Gebäuden überstellten Fläche jedes Hofes müssen begrünt und dürfen oberflächlich nicht versiegelt werden.

<sup>3</sup> In beiden Höfen sind an geeigneter Lage und in angemessenem Umfang Anlagen für Kinderspiel, Bewegung, Aufenthalt und Erholung zu realisieren.

Art. 18 <sup>1</sup> Der Hof der Parzelle AU3970 darf maximal zu 10 Prozent der Hofffläche unterbaut werden. b. Hof Parzelle AU3970

<sup>2</sup> Der Baumbestand ist weitestmöglich zu erhalten.

<sup>3</sup> Einzelne Bäume (im Plan 1:500 unter dem orientierenden Inhalt als «geschützte Bäume» bezeichnet) stehen unter Schutz.

Art. 19 <sup>1</sup> Auf der Parzelle AU4074 sind mindestens 30 Prozent der nicht mit Gebäuden überstellten Fläche des Hofes als Baumstandort von einer Unterbauung freizuhalten. c. Hof Parzelle AU4074

<sup>2</sup> Bei den begrünten Teilen des Hofes muss die Überdeckung mindestens 0,7 m betragen.

<sup>3</sup> Darüber hinaus müssen im Hof mindestens 12 hochstämmige, mittel- bis grosskronige Laubbäume vorgesehen werden.



<sup>4</sup> Damit die Bäume gemäss Abs. 3 gut gedeihen können, sind sie entweder in nicht unterbauten Teilen im natürlichen Boden oder in ausreichend grossen, nicht unterbauten Bauminseln zu pflanzen.

Art. 20 <sup>1</sup> Die Vorgärten, im Plan 1:500 als «Vorgartenbereich» bezeichnet, Vorgartenbereich sind als strassenraumprägende Elemente mit einer raumwirksamen Begrünung auszugestalten, die sich an der quartiertypischen Struktur orientiert.

<sup>2</sup> Mindestens zwei Drittel der Fläche der im Plan 1:500 bezeichneten Vorgartenbereiche sind zu begrünen und dürfen oberflächlich nicht versiegelt werden.

<sup>3</sup> Funktional erforderliche Einbauten in den Vorgärten (Parkierung, Container und dergleichen) müssen sich untergeordnet im Sinne einer besonders guten Gestaltung in die Vorgartenbereiche integrieren.

Art. 21 <sup>1</sup> Die im Plan 1:500 eingetragenen Fusswegverbindungen (Lage Fusswege schematisch) sind gut, sicher und hindernisfrei zu gestalten und angemessen zu beleuchten.

<sup>2</sup> Sie sind dauernd als durchgehende Verbindungen für die Allgemeinheit freizuhalten (ohne Dienstbarkeit für die Öffentlichkeit).

<sup>3</sup> Zeitlich begrenzte Einschränkungen der Zugänglichkeit sind möglich, sofern diese aufgrund der Sicherheit oder wegen unzumutbarer Störungen erforderlich sind.

Art. 22 <sup>1</sup> Es sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Terrainveränderungen

<sup>2</sup> Das gestaltete Terrain des Hofes auf der Parzelle AU4074 darf in Abweichung von Abs. 1 maximal 1,3 m über dem gewachsenen Terrain der angrenzenden Gehwege liegen.

## D. Gestaltung

Art. 23 <sup>1</sup> Das umgebende Quartier zeichnet sich durch eine geschlossene Gestaltungsqualität, Gesamtwirkung, Einordnung Bebauungsstruktur und einheitliche Hofrandbebauungen aus den 1920er und 1930er Jahren aus.

<sup>2</sup> Gebäude, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit dem baulichen und stadträumlichen Kontext so



zu gestalten, dass sie sich gut einfügen und eine besonders gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird.

<sup>3</sup> Die Gestaltung der Gebäude muss hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Fassadengestaltung, Farbgebung und Beleuchtung zu einem harmonischen Gesamtbild führen.

Art. 24 <sup>1</sup> Dachaufbauten dürfen nicht kubusbildend wirken und dürfen die Gesamtwirkung gemäss Art. 23, Abs. 2 nicht beeinträchtigen. Dachgestaltung

<sup>2</sup> Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energien müssen bei Flachdächern mindestens 1 m von der Fassade rückversetzt sein und dürfen nicht mehr als 1 m über den Gebäudemantel hinausragen.

## E. Erschliessung und Parkierung

Art. 25 <sup>1</sup> Die Erschliessung der Tiefgarage für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt an der Stauffacherstrasse an der im Situationsplan bezeichneten Stelle. Erschliessung MIV (Tiefgarageneinfahrt)

<sup>2</sup> Bei der Realisierung der Tiefgarageneinfahrt darf kein bestehender Baum an der Strasse gefällt werden.

Art. 26 <sup>1</sup> Anzahl, Lage, Gestaltung und Gebrauch der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder bestimmen sich nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Parkplatzverordnung (PPV)<sup>14</sup>. Abstellplätze Motorfahrzeuge und Motorräder a. Allgemein

<sup>2</sup> Die in der PPV vorgeschriebene Mindestanzahl an Autoabstellplätzen für Bewohner und Bewohnerinnen sowie Beschäftigte muss um mindestens 30 Prozent unterschritten werden.

Art. 27 <sup>1</sup> Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder sind, mit Ausnahme von Abs. 3 und 4, unterirdisch anzuordnen. b. Anordnung

<sup>2</sup> Die beiden Bebauungen nutzen eine gemeinsame Tiefgarage auf der Parzelle AU4074.

---

<sup>14</sup> vom 11. Dezember 1996, AS 741.500



<sup>3</sup> Für die beiden Parzellen AU3970 und AU4074 dürfen insgesamt maximal 13 Abstellplätze oberirdisch in den Vorgartenbereichen angeordnet werden:

- a. für Besucherinnen und Besucher sowie Kundschaft gemäss Art. 6 PPV<sup>15</sup>;
- b. für Carsharing-Fahrzeuge;
- c. als behindertengerechte Abstellplätze gemäss Art. 6<sup>bis</sup>PPV<sup>16</sup>.

<sup>4</sup> Maximal die Hälfte der gemäss Art. 26 mindestens erforderlichen Abstellplätze für Motorräder dürfen oberirdisch angeordnet werden, sofern sie sich gut in die Freiräume einfügen.

Art. 28 <sup>1</sup> Anzahl, Lage, Gestaltung und Gebrauch der Abstellplätze für leichte Zweiräder bestimmen sich nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Parkplatzverordnung<sup>17</sup>. Abstellplätze leichter  
Zweiräder

<sup>2</sup> Mindestens die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze für leichte Zweiräder sind an gut zugänglichen, witterungsgeschützten und diebstahlsicheren Lagen innerhalb der Parzelle anzuordnen.

<sup>3</sup> Mit dem autoarmen Wohnen gemäss Art. 26, Abs. 2 muss die Anzahl der Abstellplätze für leichte Zweiräder über das Minimum gemäss der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Parkplatzverordnung erhöht werden.

Art. 29 Für die Anlieferung zu gewerblichen Nutzungen sowie für die Entsorgung von Abfällen sind an geeigneten Lagen die nötigen Flächen vorzusehen. Anlieferung /  
Abfallentsorgung

Art. 30 <sup>1</sup> Es sind ausreichend Abstellplätze für Kinderwagen an zweckmässiger Lage bereitzustellen. Abstellplätze  
Kinderwagen

<sup>2</sup> Die Abstellplätze müssen gut und hindernisfrei zugänglich sein.

---

<sup>15</sup> vom 11. Dezember 1996, AS 741.500

<sup>16</sup> vom 11. Dezember 1996, AS 741.500

<sup>17</sup> vom 11. Dezember 1996, AS 741.500



## F. Umwelt

- Art. 31 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV)<sup>18</sup> in der aktuellen Fassung im Zeitpunkt der Baueingabe. Lärmempfindlichkeitsstufe
- Art. 32 <sup>1</sup> Neubauten müssen die Minergie-Kennzahl sowie die Zusatzanforderungen ZAI, ZAll und ZAIII des Minergie-P Standards<sup>19</sup>, Ausgabe 2017, erfüllen; sie müssen zudem den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco, Ausgabe 2018, einhalten. Energie  
a. Allgemein
- <sup>2</sup> Umbauten müssen dieselben Anforderungen erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.
- <sup>3</sup> Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen des Minergie-Standards oder der Wärmedämmvorschriften ab 1. Januar 2030 die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.
- Art. 33 <sup>1</sup> Die Energieversorgung für Raumheizung und Brauchwarmwasser erfolgt über ein öffentliches Fernwärmenetz: b. Energieversorgung
- a. sofern im Gestaltungsplanperimeter ein solches bestehend ist;
  - b. sofern die Wärme zu technisch und wirtschaftlich gleichwertigen Bedingungen angeboten wird; und
  - c. soweit der Wärmebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt wird.
- <sup>2</sup> Die Energieversorgung für Warmwasser kann auch über gebäudeinterne solare Anlagen erfolgen.
- <sup>3</sup> Sofern kein Anschluss an ein öffentliches Fernwärmenetz erfolgt, muss der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser aus erneuerbaren Energien erzeugt werden.
- Art. 34 <sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen sowie die Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Lokalklima

---

<sup>18</sup> vom 15. Dezember 1986, SR 814.41

<sup>19</sup> Bezugsquelle der Standards des Vereins Minergie: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.



<sup>2</sup> Es ist aufzuzeigen:

- a. welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben; und
- b. mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen werden kann.

Art. 35 <sup>1</sup> Gebäude, Anlagen und die Freiräume sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV)<sup>20</sup> optimal zu gestalten.

Ökologischer Ausgleich

<sup>2</sup> Insbesondere sind:

- a. Bäume, Hecken und Sträucher in ausreichender Anzahl und Qualität zu pflanzen und zu erhalten;
- b. die Höfe grosszügig sowie ökologisch wertvoll zu begrünen;
- c. die Vorgärten ökologisch wertvoll zu begrünen;
- d. alle Flachdächer gemäss Art. 11, Abs. 1 BZO<sup>21</sup> ökologisch wertvoll zu begrünen.

<sup>3</sup> Für Flachdächer gemäss Abs. 2 lit. d gelangen die erhöhten Anforderungen zur Anwendung; davon ausgenommen sind Vordächer und Dachflächen von besonderen Gebäuden im Sinne von § 273 PBG<sup>22</sup> in der Fassung vom 28. Februar 2017.

Art. 36 <sup>1</sup> Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung<sup>23</sup> in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen oder zu verdunsten.

Entwässerung

<sup>2</sup> Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer<sup>24</sup> im Trennsystem mit vorgängiger Retention abzuleiten.

Art. 37 <sup>1</sup> In Gebäudeteilen entlang der Seebahnstrasse sind keine Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (Kindergärten, Hort, Kinderkrippen) zulässig.

Störfall

---

<sup>20</sup> vom 16. Januar 1991, SR 451.1

<sup>21</sup> vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

<sup>22</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1

<sup>23</sup> vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

<sup>24</sup> vom 24. Januar 1991, SR 814.20.



<sup>2</sup> Für Fluchttreppenhäuser entlang der Seebahnstrasse sind Fluchtmöglichkeiten von der Strasse weg zu gewährleisten.

<sup>3</sup> Bei der Fassade der zur Seebahnstrasse liegenden Fluchttreppenhäuser sind die Fenster mit einer Verglasung in EI30 auszuführen und im Normalbetrieb geschlossen zu halten.

<sup>4</sup> Die der Seebahnstrasse zugewandten Fassaden haben eine nicht brennbare (RF1) äusserste Fasadenschicht aufzuweisen.

## **G. Schlussbestimmungen**

Art. 38 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft. Inkrafttreten