



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 181. Ratssitzung vom 12. Januar 2022

4821. 2020/569

Weisung vom 09.12.2020:

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

Redaktionslesung

Die Redaktionskommission (RedK) beantragt einstimmig Zustimmung zur redaktionellen Bereinigung des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 4637 vom 24. November 2021:

Zustimmung: Präsident Mark Richli (SP), Referent; Ernst Danner (EVP), Mélissa Dufournet (FDP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP), Simon Kälin-Werth (Grüne), Matthias Renggli (SP), Mischa Schiwow (AL)
Abwesend: Guy Krayenbühl (GLP)

Der Präsident der Redaktionskommission begründet die Anträge der Redaktionskommission.

Mark Richli (SP): *In der Zeile 001 hat die Redaktionskommission (RedK) den Ingress so abgeändert, wie er bei Änderungen von Erlassen üblich ist. Zur Zeile 003: Aus irgendwelchen Gründen sind in der Vorlage des Stadtrats Artikeltitel statt Marginaltitel, wie sie im bestehenden Erlass vorhanden sind, gesetzt worden. Die Artikeltitel wurden nun wieder in Marginalien umgewandelt. Bei der Zeile 005 hat die RedK beim Hinweis aufs Planungs- und Baugesetz (PBG) die Fundstelle mit einer Fussnote ergänzt. Auf der Zeile 011 in Artikel 4 war die Aufzählung mit einem Spiegelstrich aufgeführt, die RedK hat diese in Anwendung der Richtlinien der Rechtsetzung mit Literä gestaltet. Die RedK probierte bei Zeile 016 so weit wie möglich den Richtlinien gerecht zu werden und einen Satz pro Absatz zu gestalten. Bei Absatz 3 haben wir dies nur mit der Krücke Strichpunkt geschafft; weiter unten ist dies nicht mehr gelungen. Auf Zeile 029 war die Rede vom Baufeld D11 bis D13. Wir dachten zunächst, das müsse Baufelder D11 bis D13 heissen, aber diese Baufelder D11 bis D13 sind zu einem Baufeld zusammengezogen worden, somit ist dies Singular. Auf Zeile 035a haben wir den Absatz 1 auf zwei Absätze aufgeteilt und die Definition und die Fundstelle der Emissionsgrenzwerte «ES III» genauer definiert. Auf Zeile 045 war bei der Tabelle nicht klar, was leere Felder meinten; dort ist tatsächlich keine Zahl enthalten, weswegen wir Striche setzten. Auf Zeile 058 mussten wir die Baufelder bis D15 auseinandernehmen. In der Zeile 078 wird der Absatz 1 aufgehoben, weswegen in der Zeile 079 der Absatz nicht unverändert sein kann, sondern Absatz 2 wird zu Absatz 1. In Zeile 117 wurde die graue Energie nicht gemäss Minergie-ECO definiert. Dies ist der Minergie-ECO Standard. Es braucht eine Fundstelle zur Ausgabe des Jahres 2018. Dies hat die Redaktionskommission so eingesetzt.*

Es werden keine Anträge aus dem Rat gestellt.



2 / 11

Der Rat stimmt dem bereinigten Antrag der RedK stillschweigend zu.

Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivziffern 1–5

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den bereinigten Dispositivziffern 1–5.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der bereinigten Dispositivziffern 1–5.

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 91 gegen 13 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 6

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 6.

Zustimmung: 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), Jean-Marc Jung (SVP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)
Abwesend: Reto Brüesch (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 98 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

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 mit Änderungen nach Gemeinderatsbeschluss vom 12. Januar 2022), 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.

AS 700.220

Die Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon werden wie folgt geändert:

Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung	Art. 3 Abs. 1 unverändert. ² Für die Sonderbauvorschriften gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 ¹ .
Schützenswerte Bauten	Art. 3a Für die im Plan bezeichneten schützenswerten Bauten gehen allfällige Schutzmassnahmen den vorliegenden Vorschriften vor.
Richtlinien	Art. 4 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: a. Bebauungskonzept (Anhang 1); b. Freiraumkonzept (Anhang 2); c. Konzept öffentlicher Verkehr (Anhang 3); d. Konzept Fusswegverbindungen (Anhang 4); e. Konzept Radwegverbindungen (Anhang 5); f. Konzept motorisierter Individualverkehr und Anlieferung (Anhang 6); g. Konzept der oberirdischen Parkhäuser (Anhang 7); h. Versorgungs- und Entsorgungskorridore (Anhang 8); i. Etappierungskonzept Hupterschliessungs- und Erschliessungsstrassen und Anlieferung (Anhang 9); j. Etappierungskonzept Freihaltezonen (Anhang 10). Abs. 2 unverändert.

¹ vom 7. September 1975, LS 700.1.



Nutzweisen	<p>Art. 5</p> <p>Abs. 1 unverändert.</p> <p>Abs. 2 unverändert.</p> <p>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.</p> <p>⁴ In den Neubauten im Baufeld D6 dürfen zusätzlich mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe angesiedelt werden.</p> <p>⁵ In den übrigen Baufeldern sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.</p>
Erdgeschossnutzung	<p>Art. 5a 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.</p>
Wohnanteil	<p>Art. 6</p> <p>Abs. 1 unverändert.</p> <p>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.</p> <p>Abs. 3 unverändert.</p> <p>⁴ In den Baufeldern D7 und D11–D13 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 gemäss Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Zweitwohnungsgesetz² nutzt.</p>
Preisgünstiger Wohnraum	<p>Art. 6a ¹ Im Baufeld D11–D13 ist eine anrechenbare Geschossfläche von mindestens 8000 m² oder bei Teilüberbauung des Baufeldes in jeder Etappe mindestens 14 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen.</p> <p>² Eine teilweise oder vollständige Verlegung dieser Fläche auf das Baufeld D7 ist zulässig; diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.</p> <p>³ Bei teilweiser oder vollständiger Verlegung gemäss Abs. 2 berechnet sich der in jeder Etappe mindestens zu erstellende Anteil preisgünstigen Wohnraums aus dem Verhältnis der verlegten Fläche zur insgesamt zulässigen anrechenbaren Geschossfläche auf dem Baufeld D7.</p> <p>⁴ Für den preisgünstigen Wohnraum gilt die Belegungsvorschrift, dass die Personenzahl die Zahl ganzer Zimmer nicht mehr als um eins unterschreiten darf.</p>
Lärmschutz	<p>Art. 8 ¹ In den Baufeldern C2, D7, D8.2, D11–D13 sowie D14 und D15 muss jede Wohneinheit bezüglich Lärm insgesamt eine gute Wohnqualität erreichen.</p>

² vom 20. März 2015, SR 702.



² Zudem müssen in den Baufeldern gemäss Abs. 1 bei zwei Dritteln der lärmempfindlichen Wohnräume zumindest an einem zur Lüftung geeigneten Fenster die Belastungen von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden; für den verbleibenden Drittel müssen zumindest die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III der Lärmschutz-Verordnung³ eingehalten werden.

³ Bei den restlichen Baufeldern sind die Immissionsgrenzwerte der ES III massgebend.

⁴ Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen ist eine kontrollierte Belüftung als Massnahme zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zulässig.

Störfallvorsorge

Art. 8a 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 im Baufeld D7 neue Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen wie beispielsweise Kindertagesstätten, Kindergärten oder Alterswohnheime nur zulässig, wenn ein ausreichender Schutz nachgewiesen werden kann.

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

Grundmasse und Wohnanteil

Art. 9

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

³ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.



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

Ausnützung

Art. 10

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 12,5 m².
- In den Baufeldern A4 und A7 erhöht sich die anrechenbare Geschossfläche für jeden aufgehobenen Abstellplatz im jeweiligen oberirdischen Parkhaus um 12,5 m².
- 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, Tragsstruktur, die Hallen zudem in ihrem räumlichen Ausdruck) erhalten bleiben; in den Hallenbauten sind untergeordnete Einbauten mit einer zusätzlichen Ausnützung von 1050 m² im Baufeld D6 und 250 m² im Baufeld D7 zulässig.

Freiflächenziffer

Art. 11

Abs. 1–2 unverändert.

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



	<p>Abs. 4 unverändert.</p> <p>⁵ In den Baufeldern D7 und D11–D13 sind zur Gewährleistung einer natürlichen Versickerung sowie zur Sicherstellung einer angemessenen Begrünung mindestens 30 Prozent der nicht überbauten Baufeldflächen von Unterbauung freizuhalten und entsprechend zu gestalten und auszurüsten.</p> <p>⁶ In den Baufeldern D6, D7, D8.2, D11–D13, D14 und D15 ist bei den Freiflächen der Versiegelungsgrad auf das notwendige Minimum zu beschränken.</p>
Höhe	<p>Art. 12 ¹ Für die höchstzulässige Gebäudehöhe von Hauptgebäuden gelten unter Vorbehalt von Abs. 2 die in Art. 9 festgelegten Koten (h1).</p> <p>Abs. 2 unverändert.</p> <p>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.</p> <p>⁴ Baulinien und Baubegrenzungslinien führen nicht zu einer Beschränkung der Gebäudehöhe gemäss § 278 f. PBG⁴.</p>
Geschosszahl	<p>Art. 13</p> <p>Abs. 1 unverändert.</p> <p>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 und ist nicht an die maximale anrechenbare Geschossfläche gemäss Art. 9 anrechenbar.</p> <p>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 anrechenbare Geschossfläche gemäss Art. 9 anrechenbar.</p> <p>⁴ In den übrigen Baufeldern sind keine anrechenbaren Untergeschosse und Dachgeschosse zulässig, soweit diese nicht ein Vollgeschoss ersetzen.</p>
Baubegrenzungslinien	<p>Art. 15</p> <p>Abs. 1 unverändert.</p> <p>² Wo dies im Plan bezeichnet ist, sind Gebäude auf die Baubegrenzungslinie zu stellen.</p> <p>³ In den Baufeldern D11–D13, D14 und D15 gilt diese Vorschrift für das Erdgeschoss und die ersten zwei Obergeschosse.</p> <p>⁴ Arkaden sind mit einer Tiefe von 4 m ab Baubegrenzungslinie und einer lichten Höhe von mindestens 4,5 m ab gestaltetem Terrain auszubilden.</p>
Bereiche mit beschränkter Bebaubarkeit	<p>Art. 16</p> <p>Abs. 1 wird aufgehoben.</p> <p>Abs. 2 wird zu Abs. 1.</p>

⁴ vom 7. September 1975, LS 700.1.



² Im Baufeld D8.1 darf der im Plan eingetragene Bereich C nur oberirdisch und unter Beachtung einer lichten Durchfahrthöhe von 4,5 m überbaut werden.

Abs. 4 wird zu Abs. 3.

⁴ Südwestlich des Baufeldes D8.1 darf der im Plan eingetragene Bereich E ohne Beachtung von Abstandsvorschriften als neuer Standort für das verschobene Gebäude Assek.-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 1,50 m 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 200 m² 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.

⁵ 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.

⁶ 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:

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

Hochhäuser Art. 18 ¹ Im Teilgebiet D und im Baufeld A6 sind ungeachtet der in Art. 9 festgesetzten Höhenkoten Hochhäuser gestattet, sofern die Voraussetzungen von § 284 PBG⁵ 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–D13 eine Gesamthöhe von maximal 45 m für Hochhäuser zulässig.

Gestaltung Art. 19 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.

⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.



³ An der Therese-Giehse-Strasse zwischen Max-Frisch-Platz und Sophie-Taeuber-Strasse ist die gewerblich nutzbare Vorzone der Gebäude zwischen 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.

Dachgestaltung

Art. 20

Abs. 1–2 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 3 m 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 Prozent 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; diese Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

Lokalklima

Art. 21a 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

Trassees für den öffentlichen Verkehr und Strassen

Art. 23

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 Binzmühlestrasse (West) sowie ab den Hauptverkehrsstrassen ist nur gestattet, soweit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Abs. 3 unverändert.

Etap pierung der Haupteerschliessungs- und Erschliessungsstrassen

Art. 24

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 oder erst dann zu erstellen oder auszubauen sind, wenn dies mit den betrieblichen Bedürfnissen (Überbauung gemäss Art. 16 Abs. 1 oder Arealsicherung) zu vereinbaren ist.

Abs. 3 unverändert.



Energie	<p>Art. 29</p> <p>Abs. 1 unverändert.</p> <p>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 1⁶, um mindestens 30 Prozent unterschreiten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-P-Standards, Ausgabe 2017⁷, entsprechen. Neubauten haben zudem den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco-Standard, Ausgabe 2018⁸, einzuhalten. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Minergie-Standards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Fernwärme und einer separaten Kältebereitstellung technisch und hinsichtlich der 2000-Watt-Leitkriterien Primärenergieverbrauch und Treibhausgasemissionen⁹ gleichwertig und zudem wirtschaftlicher ist.</p>
Regenabwasser	<p>Art. 30 ¹ Das im Planungsgebiet anfallende unverschmutzte Regenabwasser ist in geeigneter Weise Retentionsflächen, Vorflutern oder dem Grundwasser zuzuführen.</p> <p>² Regenabwasser, das nicht versickert werden darf, ist gemäss Art. 7 Gewässerschutzgesetz¹⁰ und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans¹¹ abzuleiten.</p>
Bestehende Abstellplätze oder Fahrten für die Gebäude 87S und 550 der Baufelder D6 und D7	<p>Art. 37</p> <p>Abs. 1 unverändert.</p> <p>² Diese von Art. 27e Abs. 4 abweichende Übergangsregelung gilt bis zum 31. Dezember 2025.</p>

⁶ Anhang Ziff. 1.11 zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I) vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

⁷ Bezugsquelle: Minergie Schweiz, Geschäftsstelle Bäumlengasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

⁸ Bezugsquelle: Minergie Schweiz, Geschäftsstelle Bäumlengasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

⁹ Art. 10 Abs. 3 GO vom 13. Juni 2021, AS 101.100.

¹⁰ vom 24. Januar 1991, SR 814.20.

¹¹ Bezugsquelle: ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Entwässerung, Bändlistrasse 108, 8010 Zürich. Einsehbar bei ERZ, Entwässerung.



11 / 11

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 19. Januar 2022 gemäss
Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist 21. März 2022)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat