

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 29. Juni 2016

### **Amt für Städtebau, Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon, Teilrevision mit Umweltverträglichkeitsbericht, Zürich-Oerlikon, Kreis 11**

#### **Vorgeschichte**

In den 1990er-Jahren führte die Stadt zusammen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern des Industriegebiets im heutigen Neu-Oerlikon eine kooperative Planung durch. Hauptziel war die Öffnung der bis anhin geschlossenen Industrieareale, damit ein neues, lebendiges, durchmischtes und urbanes Quartier entsteht. Am 4. Februar 1998 beschloss der Gemeinderat die Sonderbauvorschriften (SBV) für das Gebiet Zentrum Zürich-Nord (heute Neu-Oerlikon) und am 16. Mai 1998 traten diese in Kraft. Im Jahr 2010 wurden die Sonderbauvorschriften erstmals revidiert, um den Erhalt des Verwaltungsgebäudes der Maschinenfabrik Oerlikon («Gleis 9») zu ermöglichen.

#### **Aktuelle Vorlage**

Mit dieser Teilrevision soll die Möglichkeit eines Fahrtenmodells für einen Teil des Areals der Sonderbauvorschriften festgesetzt werden. Gleichzeitig werden die Energiebestimmungen aktualisiert und die Übergangsbestimmungen angepasst.

Vom 9. November 2011 bis und mit 20. Januar 2012 wurde eine Teilrevision öffentlich aufgelegt. Aufgrund neuer Vorstellungen verschiedener Grundeigentümer hinsichtlich der Überbauung ihrer Grundstücke musste diese zurückgestellt werden. Da deren Konkretisierung noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, werden in dieser Teilrevision Themen ohne Bezug zu spezifischen Baufeldern, die nicht mehr länger aufgeschoben werden sollen, gebündelt. Insbesondere das Fahrtenmodell bedarf möglichst bald einer hinreichenden gesetzlichen Grundlage. Weitere Themen aus der öffentlichen Auflage von 2011/12 wie Erdgeschossnutzung und Erhalt historischer Bauten werden zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen, wenn die Vorstellungen der Grundeigentümerinnen und -eigentümer konsolidiert vorliegen.

#### **Wichtigste Änderungen zu den Sonderbauvorschriften von 1998**

Mit dem Fahrtenmodell (Art. 27) soll in den Baufeldern A1, A10, B1, B4, B7, B8 sowie D1–D16 das Verkehrsaufkommen statt über Parkplätze alternativ über zugewiesene Fahrten geregelt werden können. Die Parkieranlagen sollen flexibler bewirtschaftet werden, gleichzeitig wird ein Controlling mit Sanktionen bei Übertretungen der Plafonds eingeführt.

Ein Fahrtenmodell ist eine betriebliche Massnahme zur Verminderung übermässiger Immissionen und ist somit aus Sicht der Lärmvorsorge und Luftreinhaltung grundsätzlich zu begrüssen.

Im Fahrtenmodell werden zwei Arten von Plafonds unterschieden. Die absolute Fahrtenbegrenzung (vgl. Art. 27d SBVrev) ist der Umweltplafond. Wird er eingehalten, ist gewährleistet, dass den umweltrechtlichen Vorgaben – vorliegend insbesondere der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes – Rechnung getragen wird.

Der zweite Plafond ist die nutzbare Fahrtenzahl. Er berechnet sich aus den bewilligten Abstellplätzen, den zugehörigen spezifischen Verkehrspotenzialen (SVP) und den für die Nutzungen massgebenden Betriebstagen (vgl. Art. 27e SBVrev). Die nutzbare Fahrtenzahl ist folglich eine Steuerungsgrösse, die fortlaufend erhoben werden muss und den Umweltpla-

fond nicht überschreiten darf. Die Anzahl Fahrten ist für die effektiven Umweltauswirkungen einer verkehrserzeugenden Anlage relevanter als die Anzahl Parkplätze.

UVP-Pflicht: Das Fahrtenmodell führt aufgrund der arealübergreifenden Bewirtschaftung der Parkieranlagen zu einem funktionellen Zusammenhang derselben, wobei die Anzahl Parkplätze die Schwelle gemäss Anhang zur Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV; SR 814.011) für Parkieranlagen von 500 Parkplätzen überschreitet (vgl. Ziff. 11.4, Anhang UVPV). Die durchgeführte Umweltverträglichkeitsprüfung hat ergeben, dass die revidierten Sonderbauvorschriften unter der Bedingung des korrekten Vollzugs der Vorschriften zum Fahrtenmodell die Anforderungen an die Umweltverträglichkeit erfüllen.

Mit der Einführung des Fahrtenmodells kann das mit Bauentscheid BE 365/03 vom 18. März 2003 mit Auflagen bewilligte Fahrtenmodell abgelöst werden. Der damalige Bauentscheid wurde angefochten u. a. mit der Begründung der ungenügenden gesetzlichen Grundlage des bewilligten Fahrtenmodells, das Verfahren indessen im Hinblick auf eine Aufnahme des Fahrtenmodells in den Sonderbauvorschriften sistiert. Das nun in den revidierten SBV verankerte Fahrtenmodell weist präzise denselben Perimeter auf wie das 2003 bewilligte Fahrtenmodell und löst dieses ab. Es wurde unter Einbezug der revidierten Parkplatzverordnung (Gemeinderatsbeschluss vom 11. Dezember 1996 mit Änderung vom 7. Juli 2010) weiterentwickelt und schafft die Grundlage, die Fahrtenzahlen effektiv zu kontrollieren und die Nichteinhaltung zu sanktionieren.

Mit dieser Teilrevision werden zudem die *Energiebestimmungen* (Art. 29) sowie die Bestimmungen zu den möglichen *Zwischennutzungen* (Art. 36) aktualisiert. Schliesslich wird eine neue Übergangsbestimmung zum *befristeten Erhalt der bestehenden Abstellplätze* für die Gebäude 87S und 550 der Baufelder D6 und D7 (Art. 37) aufgenommen.

### **Vorprüfung durch die Baudirektion Kanton Zürich**

Gemäss Vorprüfung entspricht die beabsichtigte Änderung der Sonderbauvorschriften den Anliegen der übergeordneten Planung und wird als zweckmässig, rechtmässig und angemessen erachtet.

### **Öffentliche Auflage, Einwendungen**

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 9. November 2011 bis und mit 20. Januar 2012. Eine Einwendung ist eingegangen; diese beanstandete zwei Punkte:

Verlangt wurde ein Verzicht auf die Verschiebung der Baubegrenzungslinie an der Südostseite des Max-Frisch-Platzes im Mündungsbereich der zukünftigen Fussgängerunterführung. Diese Veränderung ist nicht mehr Gegenstand dieser Teilrevision. Da die Baubegrenzungslinie eine rechtskräftige Baulinie übernimmt, soll sie in den Sonderbauvorschriften in einer nachfolgenden Revision übernommen werden.

Die Einwenderin wendete sich zudem gegen die Anbindung an den Grenzwert der jeweils gültigen Wärmedämmvorschriften des Kantons. Die Vorschrift wurde noch einmal überprüft und neu in Anlehnung an Art. 8 Abs. 6 BZO dem Stadtrat die Kompetenz übertragen, über eine Anpassung an geänderte Vorschriften des Kantons zu entscheiden.

### **Schlussbemerkung**

Gesamthaft kann festgehalten werden, dass die vorliegende Revisionsvorlage in planerischer Hinsicht den übergeordneten Stadtentwicklungszielen entspricht und dem Schutz der Umwelt Rechnung trägt. Mit der Teilrevision wird das Fahrtenmodell eingeführt.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Die Revision der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon, bestehend aus den Vorschriften, datiert 31. Mai 2016, wird festgesetzt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon 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. Von der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu den Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon und vom Bericht und Antrag der Umweltschutzfachstelle wird zustimmend Kenntnis genommen.**
- 4. Vom Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird zustimmend Kenntnis genommen.**
- 5. Der Stadtrat setzt die Sonderbauvorschriften gemäss Ziff. 1 nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion und vorbehältlich allfälliger Rechtsmittel in Kraft.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**



**Stadt Zürich**

Beilage zu GR Nr. 2016/249

## **SONDERBAUVORSCHRIFTEN NEU-OERLIKON**

Teilrevision mit Umweltverträglichkeitsbericht

Zürich Oerlikon, Kreis 11

### **Änderungen der Vorschriften (Synoptische Darstellung)**

31. Mai 2016

Herausgeberin:  
Stadt Zürich  
Hochbaudepartement  
Amt für Städtebau (AfS)

Druck:  
GeoPrint-Shop, Zürich

Bezugsquelle:  
Stadt Zürich  
Amt für Städtebau (AfS)  
Lindenhofstrasse 19  
8021 Zürich  
Telefon: +41 44 412 11 11

[www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau)

STAND 20.Mai.2016

Änderungen gegenüber rechtskräftigen Sonderbauvorschriften:

Anpassung bzw. Ersatz von Bestimmungen: rot

Streichungen in bestehenden Bestimmungen: ~~rot und durchgestrichen~~

Rechtskräftige Sonderbauvorschriften Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderung vom 3. November 2010	Änderungen der Sonderbauvorschriften	Hinweise
Die Stadt Zürich erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, insbesondere dessen §§ 79ff. die nachstehenden Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon. Vorgehendes eidgenössisches und kantonales Recht bleibt vorbehalten.		
<p style="text-align: center;">1. GRUNDLAGEN</p>		
<p>Art. 1      Zweck</p> <p>1 Die Sonderbauvorschriften bezwecken, die Voraussetzungen für eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie umweltgerechte Umstrukturierung und Umnutzung des Gebietes Neu-Oerlikon zu schaffen.</p> <p>2 Insbesondere sollen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete und umweltgerechte dichte Überbauung geschaffen werden;</li> <li>• die Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsstruktur geschaffen werden;</li> <li>• geeignete Teile des Gebietes für die industrielle Produktion erhalten bleiben;</li> <li>• grosszügige Freiräume gestaltet und eine gute Durchgrünung des Gebietes gewährleistet werden;</li> <li>• die Erschliessung des Gebietes in der Weise ergänzt werden, dass eine intensivere Nutzung gegenüber der Grundordnung ermöglicht wird;</li> <li>• die Voraussetzungen für eine gute Erschliessung des Gebietes durch öffentliche Verkehrsmittel geschaffen werden;</li> <li>• das Gebiet mit einem dichten Netz von Fusswegen und Radwegen ausgestattet werden;</li> <li>• der private Motorfahrzeugverkehr innerhalb des Gebietes begrenzt werden.</li> </ul>		

Rechtskräftige Sonderbauvorschriften Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderung vom 3. November 2010	Änderungen der Sonderbauvorschriften	Hinweise
<p>Art. 2      Geltungsbereich und Bestandteile</p> <p><sup>1</sup> Die Sonderbauvorschriften setzen sich aus den nachstehenden Bestimmungen mit den Anhängen 1-10 und dem Plan im Massstab 1:2'000 zusammen.</p> <p><sup>2</sup> Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften, die Abgrenzung der Teilgebiete A, B, C, D, E, der Freihaltezonen sowie der Baufelder A1-A10, B1-B9, C1-C5, D1-D16 und E1-E3, für die generelle Lage der ausgeschiedenen Verkehrswege, der Anschlussgleise, der für die Erschliessung erforderlichen baufeldquerenden Wegverbindungen samt vorgeschriebenen Anschlussbereichen und der Flächen mit Aufforstungsverpflichtung, für die Baubegrenzungslinien samt ergänzenden Anordnungen, für die örtlich begrenzte Anhebung der maximalen Gebäudehöhe und für die Bereiche mit beschränkter Bebaubarkeit.</p> <p><sup>3</sup> Ergänzende Regelungen über Erschliessung sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen erfolgen durch Vertrag oder Quartierplan.</p>		
<p>Art. 3      Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung</p> <p>Soweit und solange die Sonderbauvorschriften zur Anwendung gelangen, ist die allgemeine Bau- und Zonenordnung nicht anwendbar.</p>		
<p>Art. 4      Richtlinien</p> <p><sup>1</sup> Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dienen folgende, in den Anhängen 1-10 wiedergegebenen Festlegungen als Richtlinien für das Bauen nach den Sonderbauvorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungskonzept (Anhang 1);</li> <li>• Freiraumkonzept (Anhang 2);</li> <li>• Konzept öffentlicher Verkehr (Anhang 3);</li> <li>• Konzept Fusswegverbindungen (Anhang 4);</li> <li>• Konzept Radwegverbindungen (Anhang 5);</li> <li>• Konzept motorisierter Individualverkehr (Anhang 6);</li> <li>• Konzept der oberirdischen Parkhäuser (Anhang 7);</li> <li>• Versorgungs- und Entsorgungskorridore (Anhang 8);</li> </ul>		

Rechtskräftige Sonderbauvorschriften Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderung vom 3. November 2010	Änderungen der Sonderbauvorschriften	Hinweise
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etappierungskonzept Haupterschliessungs- und Erschliessungsstrassen (Anhang 9);</li> <li>• Etappierungskonzept Freihaltezonen (Anhang 10).</li> </ul> <p>2 Von den Richtlinien gemäss den Anhängen 1-10 darf vorbehältlich der Bestimmungen der Sonderbauvorschriften aus wichtigen Gründen abgewichen werden. Die baurechtliche Bewilligung solcher Abweichungen setzt voraus, dass insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt und dies in geeigneter Weise sichergestellt wird.</p>		
<b>2. BAU- UND NUTZUNGS VORSCHRIFTEN</b>		
<p>Art. 5      Nutzweisen</p> <p>1 In den Baufeldern A4, A5, A7, A8, C1 und C5 sind stark störende Betriebe gestattet, wobei in erster Linie industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports erlaubt sind. Zulässig sind ferner betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und technische Räume, Wohlfahrtseinrichtungen und Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige. Ausserdem dürfen maximal 20% der im jeweiligen Baufeld zulässigen für die Ausnützung anrechenbaren Geschossfläche für weitere industriell orientierte Dienstleistungen wie Forschung, Entwicklung und Ausbildung sowie Engineering für Logistik, Unternehmensberatung, Informatik, Umwelt-, Produktions- und Verfahrenstechnik verwendet werden.</p> <p>2 Die Baufelder A6, B5 und E3 sind für Bauten und Anlagen reserviert, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Im Baufeld B5 sowie im Baufeld E3 bis auf eine Tiefe von 15m ab Baulinie der Neunbrunnenstrasse sind auch Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe, die nicht öffentlichen Zwecken dienen, gestattet. Im nördlichen Teil des Baufeldes E3 und im Baufeld A6 sind stark störende Nutzungen zulässig.</p> <p>3 In den übrigen Baufeldern sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.</p>		

Rechtskräftige Sonderbauvorschriften Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderung vom 3. November 2010	Änderungen der Sonderbauvorschriften	Hinweise								
<p><b>Art. 6 Wohnanteil</b></p> <p><sup>1</sup> Von der für die Ausnützung anrechenbaren Geschossfläche ist mindestens der in Art. 9 festgelegte Anteil als Wohnfläche zu realisieren.</p> <p><sup>2</sup> 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% und in den Baufeldern mit vorgeschriebenem Mindestwohnanteil von 70% oder 80% mindestens 50% beträgt.</p> <p><sup>3</sup> Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind diese so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.</p>										
<p><b>Art. 7 Empfindlichkeitsstufen</b></p> <p>Dem Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften wird mit Bezug auf die Baufelder A4, A5, A6, A7, A8, C1 und C5 sowie mit Bezug auf den mehr als 15m nördlich der Baulinie der Neunbrunnenstrasse liegenden Teil des Baufeldes E3 die Empfindlichkeitsstufe IV und im übrigen die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet.</p>										
<p><b>Art. 8 Lärmschutz</b></p> <p><sup>1</sup> In den folgenden Baufeldern sind im festgelegten Abstandsbereich zur Lüftung eines lärmempfindlichen Wohnraumes notwendige Fenster nur zulässig, wenn die Sichtlinie zur Lärmquelle vollständig unterbrochen ist.</p> <table border="1" data-bbox="219 1134 1016 1361"> <thead> <tr> <th data-bbox="219 1134 521 1177">Baufelder</th> <th data-bbox="521 1134 1016 1177">Abstandsbereich</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="219 1177 521 1220">C2, D1, D6, D7 und D8</td> <td data-bbox="521 1177 1016 1220">25m ab Achse der Birchstrasse</td> </tr> <tr> <td data-bbox="219 1220 521 1294">A1, B1, B4, B7, B8, C4, D1, D2, D4, D11 und D13</td> <td data-bbox="521 1220 1016 1294">40m ab Achse der Binzmühlestrasse</td> </tr> <tr> <td data-bbox="219 1294 521 1361">D8 und D16</td> <td data-bbox="521 1294 1016 1361">ganzes Baufeld (gegenüber Eisenbahntrasse)</td> </tr> </tbody> </table>	Baufelder	Abstandsbereich	C2, D1, D6, D7 und D8	25m ab Achse der Birchstrasse	A1, B1, B4, B7, B8, C4, D1, D2, D4, D11 und D13	40m ab Achse der Binzmühlestrasse	D8 und D16	ganzes Baufeld (gegenüber Eisenbahntrasse)		
Baufelder	Abstandsbereich									
C2, D1, D6, D7 und D8	25m ab Achse der Birchstrasse									
A1, B1, B4, B7, B8, C4, D1, D2, D4, D11 und D13	40m ab Achse der Binzmühlestrasse									
D8 und D16	ganzes Baufeld (gegenüber Eisenbahntrasse)									

Rechtskräftige Sonderbauvorschriften Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderung vom 3. November 2010	Änderungen der Sonderbauvorschriften	Hinweise																																																																																																																																					
<p><sup>2</sup> In den Baufeldern E1 und E2 (bezüglich der SBB-Linie) und im Baufeld A3 (bezüglich des Lok-Testgleises) dürfen bis zu einem Abstand von 14m ab Achse des Gleistrassees keine zur Lüftung eines lärmempfindlichen Wohnraumes notwendigen Fenster angeordnet werden. Im Abstand von 14m bis 22m sind solche Lüftungsfenster nur zulässig, wenn die Sichtlinie zur Lärmquelle vollständig unterbrochen ist und im Abstand von 22m bis 40m müssen solche Fenster um 90 Grad von der Lärmquelle abgedreht angeordnet werden.</p> <p><sup>3</sup> Die Baubehörde kann im Baubewilligungsverfahren andere Lösungen zulassen, sofern mit Bezug auf lärmempfindliche Wohnräume die Einhaltung der Planungswerte gewährleistet ist.</p>																																																																																																																																							
<p>Art. 9 Grundmasse und Wohnanteil</p> <table border="1" data-bbox="215 711 1032 1391"> <thead> <tr> <th>Bau-feld</th> <th>Ausnüt-zungszif-fer max. %</th> <th>Wohnan-teil min. %</th> <th>Freiflä-chenziffer min. %</th> <th>Gebäudehöhe h1 Hauptge-bäude max. m.ü.M.</th> <th>grösste Höhe Plattformbau-ten max. m.ü.M.</th> <th>Grenz-abstand min. m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A1</td><td>230</td><td>33</td><td>30</td><td>460</td><td>444</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>A2</td><td>210</td><td>80</td><td>40</td><td>457</td><td>444</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>A3</td><td>80</td><td>80</td><td>50</td><td>454</td><td>444</td><td>7,0</td></tr> <tr><td>A4</td><td>110</td><td>0</td><td>15</td><td>459</td><td>443</td><td>3,5</td></tr> <tr><td>A5</td><td>200</td><td>0</td><td>35</td><td>460</td><td>444</td><td>3,5</td></tr> <tr><td>A6</td><td>180</td><td>0</td><td>10</td><td>460</td><td>444</td><td>3,5</td></tr> <tr><td>A7</td><td>140</td><td>0</td><td>5</td><td>460</td><td>444</td><td>3,5</td></tr> <tr><td>A8</td><td>110</td><td>0</td><td>15</td><td>455</td><td>444</td><td>3,5</td></tr> <tr><td>A9</td><td>110</td><td>80</td><td>50</td><td>455</td><td>444</td><td>7,0</td></tr> <tr><td>A10</td><td>160</td><td>0</td><td>30</td><td>460</td><td>444</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>B1</td><td>190</td><td>33</td><td>45</td><td>460</td><td>444</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>B2</td><td>210</td><td>80</td><td>40</td><td>456</td><td>443</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>B3</td><td>90</td><td>80</td><td>50</td><td>453</td><td>443</td><td>7,0</td></tr> <tr><td>B4</td><td>300</td><td>33</td><td>15</td><td>459</td><td>443</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>B5</td><td>180</td><td>0</td><td>30</td><td>456</td><td>443</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>B6</td><td>150</td><td>80</td><td>50</td><td>453</td><td>443</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>B7</td><td>240</td><td>0</td><td>20</td><td>459</td><td>443</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>B8</td><td>350</td><td>0</td><td>20</td><td>460</td><td>444</td><td>8,0</td></tr> </tbody> </table>	Bau-feld	Ausnüt-zungszif-fer max. %	Wohnan-teil min. %	Freiflä-chenziffer min. %	Gebäudehöhe h1 Hauptge-bäude max. m.ü.M.	grösste Höhe Plattformbau-ten max. m.ü.M.	Grenz-abstand min. m	A1	230	33	30	460	444	8,0	A2	210	80	40	457	444	8,0	A3	80	80	50	454	444	7,0	A4	110	0	15	459	443	3,5	A5	200	0	35	460	444	3,5	A6	180	0	10	460	444	3,5	A7	140	0	5	460	444	3,5	A8	110	0	15	455	444	3,5	A9	110	80	50	455	444	7,0	A10	160	0	30	460	444	8,0	B1	190	33	45	460	444	8,0	B2	210	80	40	456	443	8,0	B3	90	80	50	453	443	7,0	B4	300	33	15	459	443	8,0	B5	180	0	30	456	443	8,0	B6	150	80	50	453	443	8,0	B7	240	0	20	459	443	8,0	B8	350	0	20	460	444	8,0		
Bau-feld	Ausnüt-zungszif-fer max. %	Wohnan-teil min. %	Freiflä-chenziffer min. %	Gebäudehöhe h1 Hauptge-bäude max. m.ü.M.	grösste Höhe Plattformbau-ten max. m.ü.M.	Grenz-abstand min. m																																																																																																																																	
A1	230	33	30	460	444	8,0																																																																																																																																	
A2	210	80	40	457	444	8,0																																																																																																																																	
A3	80	80	50	454	444	7,0																																																																																																																																	
A4	110	0	15	459	443	3,5																																																																																																																																	
A5	200	0	35	460	444	3,5																																																																																																																																	
A6	180	0	10	460	444	3,5																																																																																																																																	
A7	140	0	5	460	444	3,5																																																																																																																																	
A8	110	0	15	455	444	3,5																																																																																																																																	
A9	110	80	50	455	444	7,0																																																																																																																																	
A10	160	0	30	460	444	8,0																																																																																																																																	
B1	190	33	45	460	444	8,0																																																																																																																																	
B2	210	80	40	456	443	8,0																																																																																																																																	
B3	90	80	50	453	443	7,0																																																																																																																																	
B4	300	33	15	459	443	8,0																																																																																																																																	
B5	180	0	30	456	443	8,0																																																																																																																																	
B6	150	80	50	453	443	8,0																																																																																																																																	
B7	240	0	20	459	443	8,0																																																																																																																																	
B8	350	0	20	460	444	8,0																																																																																																																																	

Rechtskräftige Sonderbauvorschriften Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderung vom 3. November 2010							Änderungen der Sonderbauvorschriften	Hinweise
B9	130	0	30	454	444	7,0		
C1	290	0	5	460	444	3,5		
C2	130	70	50	457	444	8,0		
C3	70	0	60	457	444	8,0		
C4	120	80	50	457	444	8,0		
C5	260	0	5	460	444	3,5		
D1	200	0	35	463	446	9,0		
D2	250	0	40	463	446	9,0		
D3	240	80	35	463	446	9,0		
D4	220	0	40	463	446	9,0		
D5	210	80	35	463	446	9,0		
D6	200	0	40	460	446	9,0		
D7	210	80	35	464	447	9,0		
D8	260	0	15	464	447	9,0		
D9	240	80	30	464	447	9,0		
D10	260	0	20	464	447	9,0		
D11	250	0	25	463	446	9,0		
D12	220	70	30	463	446	9,0		
D13	190	0	25	463	446	9,0		
D14	220	70	30	464	447	9,0		
D15	40	0	35	464	447	9,0		
D16	440	0	10	464	447	3,5		
E1	90	80	45	454	444	7,0		
E2	90	80	50	454	444	7,0		
E3	90	0	10	454	444	7,0		
<p>Art. 10 Ausnützung</p> <p><sup>1</sup> Bei gleichzeitiger Überbauung unmittelbar benachbarter Baufelder darf maximal ein Fünftel der anrechenbaren Geschossfläche in das andere Baufeld verlegt werden. Dabei dürfen durch Mindestwohnanteile vorgeschriebene Wohnflächen in den betroffenen Baufeldern insgesamt nicht vermindert werden. Weitergehende Ausnutzungsübertragungen in andere Baufelder sind nicht zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Je nach Anordnung der Abstellplätze verändert sich die Ausnützung im jeweiligen Baufeld wie folgt:</p>								

Rechtskräftige Sonderbauvorschriften Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderung vom 3. November 2010	Änderungen der Sonderbauvorschriften	Hinweise
<p>a) Mit jedem neu erstellten überdeckten oberirdischen Abstellplatz vermindert sich die anrechenbare Geschossfläche um 12,5m<sup>2</sup>.</p> <p>b) In den Baufeldern A4, A7 und D15 erhöht sich die anrechenbare Geschossfläche für jeden aufgehobenen Abstellplatz im jeweiligen oberirdischen Parkhaus um 12,5m<sup>2</sup>.</p> <p>c) Soweit Abstellplätze in bestehenden Geländemulden angelegt werden und unter dem gestalteten Terrain liegen, werden sie den unterirdischen Plätzen zugerechnet.</p> <p><sup>3</sup> Für dauernde quartierbezogene öffentliche Einrichtungen darf die Ausnutzung um höchstens 2% der anrechenbaren Geschossfläche erhöht werden. Die Zweckbindung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken. Solche Ausnützungserhöhungen sind bei der Berechnung der erforderlichen Wohnanteilsfläche nicht zu berücksichtigen.</p>		
<p>Art. 11    Freiflächenziffer</p> <p><sup>1</sup> Bei Neubauvorhaben sowie bei wesentlichen Umbauten und Nutzungsänderungen ist die in Art. 9 festgelegte Freiflächenziffer zu verwirklichen.</p> <p><sup>2</sup> Die Freifläche darf innerhalb eines Baufeldes verlegt werden. Bei gleichzeitiger Überbauung unmittelbar benachbarter Baufelder darf zudem maximal ein Fünftel der anrechenbaren Freifläche in das andere Baufeld verlegt werden.</p> <p><sup>3</sup> In den Baufeldern A5, D3, D4, D7 und D12 ist im Rahmen der Freiflächenziffer je ein Kleinstpark von mindestens 350m<sup>2</sup> Fläche anzulegen. Die Kleinstparks müssen öffentlich zugänglich sein, eine geeignete Form aufweisen und dürfen nicht unterkellert werden.</p> <p><sup>4</sup> Bei etappenweiser Überbauung eines Baufeldes mit vorgeschriebenem Kleinstpark dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn die Herrichtung des Kleinstparks sichergestellt ist.</p>		

Rechtskräftige Sonderbauvorschriften Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderung vom 3. November 2010	Änderungen der Sonderbauvorschriften	Hinweise
<p>Art. 12 Höhe</p> <p>1 Für die höchstzulässige Gebäudehöhe von Hauptgebäuden und die grösste Höhe von Plattformbauten gelten unter Vorbehalt von Abs. 2 die in Art. 9 festgelegten Koten (h1).</p> <p>2 Soweit dies im Plan bezeichnet ist, darf bei Hauptgebäuden die Gebäudehöhe h1 bis zur angegebenen Kote (h2) erhöht werden ; die Gebäudehöhe h2 gilt im Baufeld A4 bis auf eine Tiefe von 60m, im übrigen bis auf eine Bautiefe, höchstens aber bis auf eine Tiefe von 18m ab Baulinie oder Baubegrenzungslinie.</p> <p>3 Baulinien und Baubegrenzungslinien führen nicht zu einer Beschränkung der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 f. PBG.</p>		
<p>Art. 13 Geschoszahl</p> <p>1 Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes frei.</p> <p>2 Es sind keine anrechenbaren Unter- und Dachgeschosse zulässig, soweit diese nicht ein Vollgeschoss ersetzen.</p>		
<p>Art. 14 Abstände</p> <p>1 Gegenüber Nachbargrundstücken sind die in Art. 9 festgelegten Grenzabstände einzuhalten.</p> <p>2 Für Gebäude mit einer grössten Höhe von maximal 6m beträgt der Grenzabstand mindestens 3,5m.</p> <p>3 Es kommen keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.</p> <p>4 Oberirdische und unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Plätzen einen Abstand von mindestens 6m einzuhalten; gegenüber Wegen und Kleinstparks muss kein Abstand eingehalten werden, soweit der Gebäudeabstand gewahrt ist. Baufeldquerende Wege, die nicht als Versorgungs- oder Entsorgungskorridore bezeichnet sind, dürfen unterkellert werden.</p>		

Rechtskräftige Sonderbauvorschriften Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderung vom 3. November 2010	Änderungen der Sonderbauvorschriften	Hinweise
<p><sup>5</sup> Abstandsunterschreitungen sind zulässig, soweit sie zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes (Anhang 1) erforderlich und einwandfreie feuerpolizeiliche und wohngyienische Verhältnisse gewährleistet sind.</p> <p><sup>6</sup> Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen durch Baulinien oder Baubegrenzungslinien.</p>		
<p><b>Art. 15 Baubegrenzungslinien</b></p> <p><sup>1</sup> Die im Plan festgelegten Baubegrenzungslinien dürfen weder oberirdisch noch unterirdisch mit Gebäuden oder Gebäudeteilen überstellt werden; ausgenommen sind einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge bis zu 1,5m. Fallen Baubegrenzungslinie und Grenze einer Verkehrsanlage zusammen, haben derartige Vorsprünge einen dem Charakter der betreffenden Anlage entsprechenden Vertikalabstand, in der Regel wenigstens 3m, einzuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Wo dies im Plan bezeichnet ist, sind Gebäude auf die Baubegrenzungslinie zu stellen.</p> <p><sup>3</sup> Arkaden sind als öffentlich zugänglicher Raum mit einer Tiefe von 4m ab Baulinie oder Baubegrenzungslinie und einer lichten Höhe von mindestens 4,5m ab gestaltetem Terrain dauernd für den Fussgängerverkehr freizuhalten. Sie dürfen unterkellert werden.</p>		
<p><b>Art. 16 Bereiche mit beschränkter Bebaubarkeit</b></p> <p><sup>1</sup> Zwischen den Baufeldern A4 und A7 dürfen in dem im Plan eingetragenen Bereich A die Baubegrenzungslinien oberirdisch mit einer eingeschossigen Fabrikhalle überstellt werden, wenn und solange betriebliche Bedürfnisse auf den beiden Baufeldern zugleich dies zwingend erfordern. Massgebend sind die für das Baufeld A4 geltenden Vorschriften. Die so geschaffene Geschossfläche belastet das Baufeld A4.</p> <p><sup>2</sup> Zwischen den Baufeldern C1 und C5 dürfen in dem im Plan eingetragenen Bereich B die Baubegrenzungslinien oberirdisch unter Beachtung einer lichten Durchfahrtshöhe von 4,5m überstellt werden. Massgebend sind die für das Baufeld C5 geltenden Vorschriften. Die so geschaffene Geschossfläche belastet das Baufeld C5.</p>		

Rechtskräftige Sonderbauvorschriften Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderung vom 3. November 2010	Änderungen der Sonderbauvorschriften	Hinweise
<p><sup>3</sup> Im Baufeld D8 darf der im Plan eingetragene Bereich C nur oberirdisch und unter Beachtung einer lichten Durchfahrthöhe von 4,5m überbaut werden.</p> <p><sup>4</sup> In den im Plan eingetragenen Bereichen D (Teilgebiet B) dürfen die Baubegrenzungslinien für Parkierungs- und Erschliessungsanlagen unterirdisch überstellt werden.</p> <p><sup>5</sup> Südwestlich des Baufeldes D8 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 1.50m überragen darf. Der bestehende westseitige Anbau ist ersatzlos abzubrechen. Bauliche Änderungen des verschobenen Gebäudes im Rahmen des bestehenden Volumens sind zulässig. Im Erdgeschoss sind auf einer Fläche von mindestens 200m<sup>2</sup> 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.</p>		
<p>Art. 17    Geschlossene Überbauung</p> <p><sup>1</sup> Das Zusammenbauen ist erlaubt.</p> <p><sup>2</sup> Der Grenzbau ist zulässig, soweit an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann oder der betroffene Nachbar schriftlich zustimmt; innerhalb einer Bautiefe von 20m, gemessen ab Baulinie oder Baubegrenzungslinie, ist der seitliche Grenzbau zustimmungsfrei erlaubt.</p>		
<p>Art. 18    Hochhäuser</p> <p>Im Teilgebiet D und im Baufeld A6 sind Hochhäuser gestattet, sofern die Baueingabe mindestens ein ganzes Baufeld erfasst und die Voraussetzungen von § 284 PBG erfüllt sind.</p>		

Rechtskräftige Sonderbauvorschriften Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderung vom 3. November 2010	Änderungen der Sonderbauvorschriften	Hinweise
<p>Art. 19 Gestaltung</p> <p>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.</p>		
<p>Art. 20 Dachgestaltung</p> <p><sup>1</sup> In den Teilgebieten B und D sowie in den Baufeldern A1, A2, A3, A9, A10, C2, C4, E1 und E2 sind bei Hauptgebäuden ausschliesslich Flachdächer oder Schrägdächer mit einer Neigung von maximal 10° a.T. gestattet.</p> <p><sup>2</sup> In den Baufeldern A4, A5, A6, A7, A8, C1, C3, C5 und E3 beträgt die maximal zulässige First- oder Zinnenhöhe 5m.</p> <p><sup>3</sup> In den Teilgebieten B und D sowie in den Baufeldern A1, A2, A3, A9, A10, C2, C4, E1 und E2 dürfen Dachaufbauten auf Hauptgebäuden und Plattformbauten 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.</p> <p><sup>4</sup> Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgebildet sind und dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.</p>		
<p>Art. 21 Ökologischer Ausgleich</p> <p>Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung anzuordnen.</p>		
<p>Art. 22 Sicherheit</p> <p>Bei der Anlegung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, insbesondere von Park- und Sportanlagen, Parkieranlagen sowie Strassen, Plätzen und Wegen, ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.</p>		

Rechtskräftige Sonderbauvorschriften Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderung vom 3. November 2010	Änderungen der Sonderbauvorschriften	Hinweise
<b>3. VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG</b>	<b>3. VERKEHRSERSCHLIESSUNG <del>UND PARKIERUNG</del></b>	
<p>Art. 23 Trassees für den öffentlichen Verkehr und Strassen</p> <p><sup>1</sup> Das gesamte Planungsgebiet ist entsprechend den Festlegungen im Plan sowie dem Verkehrskonzept (Anhänge 3 und 6) mit Strassen und mit Trassees für den öffentlichen Verkehr zu erschliessen.</p> <p><sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrt für die Parkierung und den Güterumschlag muss über die Haupteerschliessungs- und die Erschliessungsstrassen erfolgen. Eine direkte Erschliessung über die nördliche Strassenseite der Binzmühlestrasse (West) sowie ab den Hauptverkehrsstrassen ist nur gestattet, soweit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.</p> <p><sup>3</sup> Die Zu- und Wegfahrt über die Bustrassees (Therese Giehse-Strasse und Birchstrasse nördlich der Binzmühlestrasse) ist zulässig, sofern keine anderen Möglichkeiten bestehen.</p>		
<p>Art. 24 Etappierung der Haupteerschliessungs- und Erschliessungsstrassen</p> <p><sup>1</sup> Der Stadtrat leitet vorab den Bau oder den Ausbau der vorgesehenen Haupteerschliessungsstrassen (Anhang 6) auf Gesuch eines Beteiligten oder von Amtes wegen ein, wenn der Bedarf an erschlossenem Bauland oder der Stand der Überbauung es erfordert.</p> <p><sup>2</sup> Erstellung und Ausbau der Erschliessungsstrassen haben spätestens gemäss Etappierungskonzept (Anhang 9) zu erfolgen. Vorbehalten bleiben die Strassen zwischen den Baufeldern A4 und A7 sowie 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.</p> <p><sup>3</sup> Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn die genügende Zugänglichkeit gewährleistet ist und die zweckmässige Erschliessung des gesamten Baufeldes sowie von weiteren betroffenen Baufeldern nicht nachteilig beeinflusst wird.</p>		

Rechtskräftige Sonderbauvorschriften Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderung vom 3. November 2010	Änderungen der Sonderbauvorschriften	Hinweise
<p>Art. 25 Fusswege und Radwege</p> <p><sup>1</sup> Das gesamte Planungsgebiet ist entsprechend den Festlegungen im Plan und dem Verkehrskonzept (Anhänge 4 und 5) mit durchgehenden Fusswegen und Radwegen zu erschliessen. Fussweg- und Radwegverbindungen auf Haupterschliessungs- und Erschliessungsstrassen sind spätestens gemäss Etappierungskonzept (Anhang 9) zu erstellen oder auszubauen.</p> <p><sup>2</sup> Die genaue Linienführung und Ausgestaltung der vorgeschriebenen baufeldquerenden Wege wird mit der Baubewilligung für Vorhaben in den betroffenen Baufeldern geregelt. Dabei müssen Radwege eine Breite von mindestens 2,5m, Fusswege eine solche von mindestens 2m, kombinierte Rad- und Fusswege eine solche von mindestens 3,5m und Gebäudedurchgänge eine Breite von mindestens 5m sowie eine lichte Höhe von mindestens 4,5m ab gestaltetem Terrain aufweisen. Binzmühlestrasse (Ost) und Birchstrasse (Süd) dürfen nur im Bereich der Knoten und der im Plan bezeichneten Abschnitte überquert werden.</p> <p><sup>3</sup> Die vorgeschriebenen Wegverbindungen müssen dauernd öffentlich zugänglich sein.</p>		
<p>Art. 26 Gleisanschluss</p> <p>Für Bauten und Anlagen mit grossem Güterverkehr ist der im Plan vorgesehene Gleisanschluss zu nutzen.</p>		
	<b>4. PARKIERUNG UND FAHRTENMODELL</b>	
<p>Art. 27 Parkierung</p> <p><sup>1</sup> Die Parkierung wird unter Vorbehalt von Abs. 2-5 nach der im Zeitpunkt des jeweiligen baurechtlichen Entscheides für die Stadt Zürich massgebenden Parkplatzverordnung geregelt.</p>	<p>Art. 27 <b>Parkierung</b> Verhältnis zur Parkplatzverordnung</p> <p><sup>1</sup> Die Parkierung wird unter Vorbehalt <del>von Abs. 2-5</del> <b>der nachfolgenden Bestimmungen</b> nach der im Zeitpunkt des jeweiligen baurechtlichen Entscheides für die Stadt Zürich massgebenden Parkplatzverordnung geregelt.</p>	<p>Siehe Erläuterungsbericht Kapitel 2.1 und 3.1</p>
<p><sup>2</sup> Die Anzahl der zulässigen Abstellplätze bestimmt sich nach der städtischen Parkplatzverordnung in der Fassung vom 20. Dezember 1989 (PPV 1989) mit folgenden Änderungen:</p>	<p><b>Art. 27a Anzahl Abstellplätze und deren Anordnung</b></p> <p><sup>1</sup> Die Zahl der minimal erforderlichen bzw. der maximal zulässigen Abstellplätze beträgt in den Baufeldern A1 bis A7, A10, B1 bis B9 sowie C1, C2</p>	<p>Art. 27 Abs. 2 - 4 ersetzt durch Art. 27a</p>

Rechtskräftige Sonderbauvorschriften Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderung vom 3. November 2010	Änderungen der Sonderbauvorschriften	Hinweise
<p>a) Die gemäss Art. 4 Abs. 1 PPV 1989 ermittelte Pflichtabstellplatzzahl wird in Abweichung von Art. 4 Abs. 2 PPV 1989 im Teilgebiet D auf 40%, in den Baufeldern A1-A7, A10, B1-B9 sowie in den Baufeldern C1, C2 und C5 auf 60% und im übrigen Planungsgebiet auf 80% herabgesetzt.</p> <p>b) Für Besucher, Kunden und Beschäftigte dürfen über die Pflichtabstellplätze hinaus keine weiteren Abstellplätze erstellt werden.</p>	<p>und C5 40% bzw. 60%, in den Baufeldern D1 bis D16 25% bzw. 40% und im übrigen Planungsgebiet 40% bzw. 70% des gemäss Parkplatzverordnung ermittelten Normalbedarfs. Für die Nutzweise Wohnen darf die Zahl der insgesamt zulässigen Abstellplätze bis auf 0.9 Abstellplätze pro Wohnung erhöht werden.</p>	
<p><sup>3</sup> Die Abstellplatzzahl bestimmt sich nach einer revidierten künftigen Parkplatzverordnung, soweit die danach ermittelte Anzahl der insgesamt zulässigen Abstellplätze geringer ist als die nach Absatz 2 berechnete Zahl.</p>	<p><del><sup>3</sup> Die Abstellplatzzahl bestimmt sich nach einer revidierten künftigen Parkplatzverordnung, soweit die danach ermittelte Anzahl der insgesamt zulässigen Abstellplätze geringer ist als die nach Absatz 2 berechnete Zahl.</del></p>	
<p><sup>4</sup> Die Abstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherplätze unterirdisch oder in Parkhäusern gemäss dem Konzept der oberirdischen Parkhäuser (Anhang 7) anzuordnen.</p>	<p><sup>2</sup> Die Abstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherplätze unterirdisch oder in Parkhäusern gemäss dem Konzept der oberirdischen Parkhäuser (Anhang 7) anzuordnen.</p>	
	<p><del><sup>3</sup> An geeigneten Lagen sind genügend Abstellmöglichkeiten für Zweiräder herzurichten. Ein angemessener Anteil davon ist</del> Die Abstellplätze für Zweiräder sind nach Möglichkeit zu überdecken.</p>	<p>Art. 27 Abs. 6 ersetzt durch Art. 27 a Abs. 3</p>
<p><sup>5</sup> Die Aufhebung von Abstellplätzen, die den Vorschriften von Abs. 1-4 nicht entsprechen, kann jederzeit angeordnet werden. Solche überzähligen Abstellplätze können bestehen bleiben, wenn sie Dritten als Pflichtabstellplätze dienen oder als Gemeinschaftsanlagen zur Verfügung gestellt und anerkannt werden.</p>	<p><b>Art. 27b Aufhebung überzähliger Abstellplätze</b> Die Aufhebung von Abstellplätzen, <del>die den Vorschriften von Abs. 1-4 nicht entsprechen,</del> welche vor Inkraftsetzung dieser Sonderbauvorschriften (16.05.1998) erstellt wurden und die zulässige Anzahl gemäss den vorstehenden Bestimmungen überschreiten, kann jederzeit angeordnet werden. Solche überzähligen Abstellplätze können bestehen bleiben, wenn sie Dritten als zulässige Abstellplätze dienen oder als Gemeinschaftsanlagen zur Verfügung gestellt und anerkannt werden.</p>	<p>Art. 27 Abs. 5 ersetzt durch Art. 27b</p>
<p><sup>6</sup> An geeigneten Lagen sind genügend Abstellmöglichkeiten für Zweiräder herzurichten. Ein angemessener Anteil davon ist zu überdecken.</p>		<p>Abs. 6 ersetzt durch Art. 27a Abs. 3</p>
	<p><b>Art. 27c Fahrtenmodell</b> <sup>1</sup> Wird ein Fahrtenmodell gemäss den nachstehenden Vorschriften umgesetzt, darf von der nutzungsbestimmten Zuordnung der Abstellplätze gemäss Parkplatzverordnung abgewichen werden.</p>	

Rechtskräftige Sonderbauvorschriften Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderung vom 3. November 2010	Änderungen der Sonderbauvorschriften	Hinweise																		
	<p><sup>2</sup> Ein Fahrtenmodell kann ausschliesslich für das Gesamtareal umfassend die Baufelder A1, A10, B1, B4, B7, B8 sowie D1 bis D16 eingesetzt werden.</p>																			
	<p><b>Art. 27d Absolute Fahrtenbegrenzung</b></p> <p><sup>1</sup> Im Perimeter des Fahrtenmodells ist ein Gesamtplafond von 2'711'950 Fahrten pro Jahr resp. 2'518'500 Fahrten zur Tages- (06.00-22.00) und 193'450 zur Nachtzeit (22.00-06.00) einzuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Zusätzlich sind folgende Teilplafonds einzuhalten:</p> <table border="1" data-bbox="1059 612 1843 1010"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Baufelder</th> <th rowspan="2">Parkhäuser</th> <th colspan="2">Teilplafonds (max. Fahrten pro Jahr)</th> </tr> <tr> <th>tags (6.00-22.00)</th> <th>nachts (22.00-6.00)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1, A10 B1, B8 B4, B7</td> <td>Octavo Max Bill Accu</td> <td>693'500</td> <td>36'500</td> </tr> <tr> <td>D11-D16</td> <td>Jungholz</td> <td>365'000</td> <td>25'550</td> </tr> <tr> <td>D1-D3 D4, D5 D6, D7, D8 D9, D10</td> <td>Parkside Center eleven D7 Nord, D7 Süd Cityport -</td> <td>1'460'000</td> <td>131'400</td> </tr> </tbody> </table>	Baufelder	Parkhäuser	Teilplafonds (max. Fahrten pro Jahr)		tags (6.00-22.00)	nachts (22.00-6.00)	A1, A10 B1, B8 B4, B7	Octavo Max Bill Accu	693'500	36'500	D11-D16	Jungholz	365'000	25'550	D1-D3 D4, D5 D6, D7, D8 D9, D10	Parkside Center eleven D7 Nord, D7 Süd Cityport -	1'460'000	131'400	
Baufelder	Parkhäuser			Teilplafonds (max. Fahrten pro Jahr)																
		tags (6.00-22.00)	nachts (22.00-6.00)																	
A1, A10 B1, B8 B4, B7	Octavo Max Bill Accu	693'500	36'500																	
D11-D16	Jungholz	365'000	25'550																	
D1-D3 D4, D5 D6, D7, D8 D9, D10	Parkside Center eleven D7 Nord, D7 Süd Cityport -	1'460'000	131'400																	
	<p><b>Art. 27e Nutzbare Fahrtenzahl</b></p> <p><sup>1</sup> Die Anzahl nutzbarer Fahrten pro Jahr berechnet sich unter Vorbehalt von Abs. 2 aufgrund der bewilligten Anzahl Abstellplätze, maximal aber aufgrund der Anzahl zulässiger Abstellplätze gemäss Art. 27a, multipliziert mit dem entsprechenden Spezifischen Verkehrspotenzial (SVP) und der jeweiligen Anzahl Betriebstage.</p> <p><sup>2</sup> Für die Berechnung der nutzbaren Fahrtenzahl ist in den Baufeldern D1 bis D16 bei der Anzahl der nach Inkrafttreten der Bestimmungen über das</p>																			

Rechtskräftige Sonderbauvorschriften Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderung vom 3. November 2010	Änderungen der Sonderbauvorschriften	Hinweise																																										
	<p>Fahrtenmodell bewilligten Abstellplätze ein reduzierter Wert von 35% des Normalbedarfs zugrunde zu legen.</p> <p><sup>2 3</sup>Je nach Nutzung gelten für die Spezifischen Verkehrspotenziale und die Anzahl der Betriebstage folgende Werte:</p> <table border="1" data-bbox="1048 440 1861 1026"> <thead> <tr> <th>Nutzung</th> <th>SVP</th> <th>Betriebstage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnen, BewohnerInnen / BesucherInnen</td> <td>2.5</td> <td>365</td> </tr> <tr> <td>Büro, Beschäftigte</td> <td>3.5</td> <td>275</td> </tr> <tr> <td>Büro, BesucherInnen</td> <td>4.0</td> <td>275</td> </tr> <tr> <td>Verkauf, Beschäftigte</td> <td>2.5</td> <td>305</td> </tr> <tr> <td>Verkauf &lt; 2'000 m<sup>2</sup>, Kunden und Kundinnen</td> <td>12.0</td> <td>305</td> </tr> <tr> <td>Verkauf &gt; 2'000 m<sup>2</sup>, Kunden und Kundinnen</td> <td>18.0</td> <td>305</td> </tr> <tr> <td>Hotel / Restaurant, Beschäftigte</td> <td>3.5</td> <td>365</td> </tr> <tr> <td>Hotel, Kunden und Kundinnen</td> <td>4.0</td> <td>365</td> </tr> <tr> <td>Restaurant, Kunden und Kundinnen</td> <td>8.0</td> <td>365</td> </tr> <tr> <td>Veranstaltungen (Ausstellungen, Messen, Kongresse und dergl.)</td> <td>6.0</td> <td>305</td> </tr> <tr> <td>Freizeit, Beschäftigte</td> <td>2.5</td> <td>365</td> </tr> <tr> <td>Freizeit (Kino, Erlebnis...)</td> <td>8.0</td> <td>365</td> </tr> <tr> <td>Freizeit (Theater)</td> <td>5.0</td> <td>365</td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>4</sup> Massgebender Zeitpunkt für die Anpassung der Anzahl nutzbarer Fahrten ist die Bezugsbewilligung für die entsprechenden neuen Nutzungen bzw. der Wegfall bisheriger Nutzungen. Die Veränderung der Fahrtenzahl ist pro rata temporis zu berücksichtigen.</p>	Nutzung	SVP	Betriebstage	Wohnen, BewohnerInnen / BesucherInnen	2.5	365	Büro, Beschäftigte	3.5	275	Büro, BesucherInnen	4.0	275	Verkauf, Beschäftigte	2.5	305	Verkauf < 2'000 m <sup>2</sup> , Kunden und Kundinnen	12.0	305	Verkauf > 2'000 m <sup>2</sup> , Kunden und Kundinnen	18.0	305	Hotel / Restaurant, Beschäftigte	3.5	365	Hotel, Kunden und Kundinnen	4.0	365	Restaurant, Kunden und Kundinnen	8.0	365	Veranstaltungen (Ausstellungen, Messen, Kongresse und dergl.)	6.0	305	Freizeit, Beschäftigte	2.5	365	Freizeit (Kino, Erlebnis...)	8.0	365	Freizeit (Theater)	5.0	365	
Nutzung	SVP	Betriebstage																																										
Wohnen, BewohnerInnen / BesucherInnen	2.5	365																																										
Büro, Beschäftigte	3.5	275																																										
Büro, BesucherInnen	4.0	275																																										
Verkauf, Beschäftigte	2.5	305																																										
Verkauf < 2'000 m <sup>2</sup> , Kunden und Kundinnen	12.0	305																																										
Verkauf > 2'000 m <sup>2</sup> , Kunden und Kundinnen	18.0	305																																										
Hotel / Restaurant, Beschäftigte	3.5	365																																										
Hotel, Kunden und Kundinnen	4.0	365																																										
Restaurant, Kunden und Kundinnen	8.0	365																																										
Veranstaltungen (Ausstellungen, Messen, Kongresse und dergl.)	6.0	305																																										
Freizeit, Beschäftigte	2.5	365																																										
Freizeit (Kino, Erlebnis...)	8.0	365																																										
Freizeit (Theater)	5.0	365																																										
	<p>Art. 27f Betriebsgesellschaft und Kontrollbehörde</p> <p><sup>1</sup> Die in das Fahrtenmodell einbezogenen Abstellplätze sind durch eine von den Grundeigentümern einzusetzende, den Behörden gegenüber verantwortliche Betriebsgesellschaft zu betreiben.</p>																																											

Rechtskräftige Sonderbauvorschriften Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderung vom 3. November 2010	Änderungen der Sonderbauvorschriften	Hinweise
	<p>2 Die Stadt Zürich bezeichnet eine Kontrollbehörde, welche die Einhaltung der zulässigen Fahrtenzahl überwacht und der örtlichen Baubehörde allfällige Sanktionen beantragt.</p>	
	<p>Art. 27g Fahrtenerfassung</p> <p>1 Bei allen Parkhäusern sind die Ein- und Ausfahrten durchgehend und nach Tageszeit differenziert zu erfassen.</p> <p>2 Alle übrigen Abstellplätze werden wie folgt erfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Soweit Fahrten durch ein Zählsystem erfasst werden können, werden diese in das Fahrtenmodell integriert.</li> <li>b) Abstellplätze, bei welchen die Fahrten zahlenmässig nicht erfassbar sind, werden im Fahrtenmodell mit einem SVP von je 10 Fahrten pro Tag während 365 Tagen pro Jahr belastet.</li> </ul> <p>3 Von dieser Kontrollpflicht ausgenommen sind Anlieferungsfahrten sowie Taxi- und Vorfahrten zum Ein- und Aussteigenlassen von Personen und Fahrten von Shuttle-Services.</p>	
	<p>Art. 27h Kontrolle und Berichterstattung</p> <p>1 Die Einhaltung der festgelegten Fahrtenlimiten ist mit geeigneten technischen und betrieblichen Mitteln zu kontrollieren. Stichtag für das Fahrtencontrolling ist jeweils der 30. Juni.</p> <p>2 Die Erfassung der Fahrtenzahlen pro Jahr und die Berichterstattung erfolgt durch die Betriebsgesellschaft. Von einer unabhängigen Prüfstelle, die Zugang zu allen mit der Überwachung verbundenen Funktionen und Daten hat, sind die erfassten Fahrtenzahlen zu validieren. Die Betriebsgesellschaft bezeichnet in Absprache mit der Kontrollbehörde eine solche Prüfstelle.</p> <p>3 Der Kontrollbehörde ist periodisch Bericht zu erstatten. Über Umfang und Art der Berichterstattung erstellt die Behörde nach Anhörung der Betriebsgesellschaft ein Pflichtenheft.</p>	

Rechtskräftige Sonderbauvorschriften Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderung vom 3. November 2010	Änderungen der Sonderbauvorschriften	Hinweise
	<p><b>Art. 27i Massnahmen und Sanktionen</b></p> <p><sup>1</sup> Werden die jährlichen Fahrtenlimiten eines oder mehrerer Teilplafonds (Art. 27d) oder die Anzahl nutzbarer Fahrten (Art. 27e) überschritten, hat die Betriebsgesellschaft mit den Grundeigentümern geeignete Massnahmen zur Einhaltung der zulässigen Fahrtenzahlen zu koordinieren und festzulegen.</p> <p><sup>2</sup> Werden während zwei aufeinander folgender Jahre die jährlichen Fahrtenlimiten eines oder mehrerer Teilplafonds oder die Anzahl nutzbarer Fahrten nicht eingehalten, hat die örtliche Baubehörde das Abstellplatzangebot zeitlich und / oder örtlich zu begrenzen oder andere geeignete Massnahmen anzuordnen.</p> <p><sup>3</sup> Werden während drei aufeinander folgender Jahre die jährlichen Fahrtenlimiten eines oder mehrerer Teilplafonds oder die Anzahl nutzbarer Fahrten überschritten oder zeichnet sich ab, dass die massgebenden Fahrtenlimiten nicht eingehalten werden können, hat die örtliche Baubehörde geeignete Massnahmen zu deren Einhaltung anzuordnen. Sie kann dabei insbesondere eine Sperrung bzw. den Abbau freiwilliger Abstellplätze und eine nutzungsbestimmte Zuordnung der Abstellplätze anordnen.</p>	
<b>4. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG</b>	<b>5. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG</b>	
<p><b>Art. 28 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen</b></p> <p><sup>1</sup> Die Versorgungs- und Entsorgungskorridore gemäss Anhang 8 sind für die zur einwandfreien Versorgung und Entsorgung des Planungsgebietes erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Die Werkträger sind berechtigt, im Bereich der Baulinien und Baubegrenzungslinien sowie in den Versorgungs- und Entsorgungskorridoren unterirdische Leitungen samt zugehörigen Bauwerken zu erstellen und fortbestehen zu lassen.</p> <p><sup>3</sup> Baubewilligungen dürfen im ganzen Planungsgebiet nur erteilt werden, wenn die genügende Erschliessung gewährleistet ist und die zweckmässige Erschliessung des gesamten Baufeldes sowie von weiteren betroffenen Baufeldern nicht nachteilig beeinflusst wird.</p>		

<p>Rechtskräftige Sonderbauvorschriften Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderung vom 3. November 2010</p>	<p>Änderungen der Sonderbauvorschriften</p>	<p>Hinweise</p>
<p>Art. 29 Energie</p> <p>1 Der Heizenergiebedarf darf die um 10% reduzierten Werte gemäss den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion (Ausgabe 1989) nicht überschreiten. Auf industrielle Produktions- und Lagerhallen findet diese Herabsetzung der Werte keine Anwendung. Vorbehalten bleibt eine Änderung der Wärmedämmvorschriften durch die Baudirektion.</p> <p>2 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>Art. 29 Energie</p> <p>1 Neubauten haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 % zu übertreffen. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für Umbauten. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieses Standards oder der Vorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.</p> <p>Abs. 2 unverändert</p>	<p>Siehe Erläuterungsbericht Kapitel 2.2 und 3.2.</p>
<p>Art. 30 Meteorwasser</p> <p>1 Das im Planungsgebiet anfallende unverschmutzte Meteorwasser ist in geeigneter Weise Retentionsflächen, Vorflutern oder dem Grundwasser zuzuführen.</p> <p>2 Meteorwasser, 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.</p>		
<p>Art. 31 Abfälle</p> <p>Für die Bewirtschaftung aller im Planungsgebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.</p>		
<p>Art. 32 Altlasten</p> <p>Wo Altlastenverdacht besteht, sind nach den Vorgaben der kantonalen Baudirektion (Amt für Gewässerschutz und Wasserbau) frühzeitig die erforderlichen Untersuchungen vorzunehmen und die nötigen Massnahmen zu treffen. Bau- oder Abbruchbewilligungen dürfen erst erteilt werden, wenn entsprechende Bestätigungen dieses Amtes vorliegen.</p>		



Rechtskräftige Sonderbauvorschriften Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderung vom 3. November 2010	Änderungen der Sonderbauvorschriften	Hinweise
<p>Art. 36 Bestehende Gebäude (Stichtag: 31. Dezember 1995)</p> <p><sup>1</sup> Bestehende Gebäude dürfen um- und ausgebaut sowie anderen Nutzungen zugeführt werden, soweit dadurch die Überbauung nach den Sonderbauvorschriften nicht nachteilig beeinflusst wird; die örtliche Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen mit der Baubewilligung.</p> <p><sup>2</sup> Darüber hinaus dürfen bestehende Gebäude für Zwecke der Kultur, der Bildung und des Sports zwischengenutzt werden, wenn eine hinreichende Erschliessung gewährleistet ist.</p> <p><sup>3</sup> Für bestehende Gebäude können in begründeten Fällen geringere Anforderungen an die Wärmedämmung gestellt und abweichende Anordnungen bezüglich der Energieversorgung und der Dachgestaltung getroffen werden.</p> <p><sup>4</sup> Anrechenbare Geschossflächen bestehender Gebäude sind in dem Bau- feld für die Ausnützungsziffer anzurechnen, in dem diese Flächen liegen. Ausserhalb von Baufeldern liegende Geschossflächen werden dem Bau- feld zugerechnet, in dem das Gebäude im übrigen liegt. Wird ein solches Gebäude von mehreren Baufeldern erfasst, wird die ausserhalb von Bau- feldern liegende Geschossfläche den Baufeldern anteilmässig zugerech- net.</p> <p><sup>5</sup> Die anrechenbaren Geschossflächen des Gebäudes Assek.-Nr. 2315 (Af- folternstrasse 30) sowie der Gebäude Assek.-Nrn. 254 und 256 (Lan- disstrasse 1, 2 und 3) sind im Bau- feld D16 für die Ausnützungsziffer anzu- rechnen. Diese Gebäude sind spätestens im Zeitpunkt der Erstellung des Max Frisch-Platzes zu beseitigen. Bis dahin sind bauliche Änderungen im Rahmen des bestehenden Volumens zulässig; es sind höchstens mässig störende Nutzungen gestattet.</p> <p><sup>6</sup> Das Gebäude Assek.-Nr. 278 (Affolternstrasse 52) darf bis zur Beanspru- chung durch die SBB genutzt werden. Bauliche Änderungen im Rahmen des bestehenden Volumens sind zulässig. Es sind höchstens mässig stö- rende Nutzungen gestattet. Die für die Ausnützungsziffer anrechenbare Geschossfläche wird weder einem Bau- feld zugerechnet, noch darf sie bei einem Abbruch des Gebäudes kompensiert werden. Anstelle eines Ab- bruchs darf das Gebäude Assek.-Nr. 278 in den Bereich E gemäss Art. 16 Abs. 5 verschoben werden.</p>	<p><b>Art. 36 Bestehende Gebäude</b> (Stichtag: 31. Dezember 1995)</p> <p>Abs. 1 unverändert</p> <p><sup>2</sup> Darüber hinaus dürfen bestehende Gebäude für Zwecke der Kultur, der Bildung, des Sports, <b>der Soziokultur und der öffentlichen Verwaltung sowie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben</b> zwischengenutzt werden, wenn eine hinreichende Erschliessung gewährleistet ist.</p> <p>Abs. 3-7 unverändert</p>	<p>Siehe Erläuterungsbe- richt Kapitel 2.2 und 3.2.</p>

Rechtskräftige Sonderbauvorschriften Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998 mit Änderung vom 3. November 2010	Änderungen der Sonderbauvorschriften	Hinweise
<sup>7</sup> Die Baubehörde kann für Neubauten gegenüber bestehenden Gebäuden, die den Richtlinien, namentlich dem Bebauungskonzept (Anhang 1) widersprechen, Abstandsunterschreitungen zulassen, wenn auch für die Zeit bis zur Beseitigung des bestehenden Gebäudes einwandfreie feuerpolizeiliche und wohngyienische Verhältnisse gewährleistet sind.		
	Art. 37 Bestehende Abstellplätze bzw. Fahrten für die Gebäude 87S und 550 der Baufelder D6 und D7 (Stichtag: 31. Dezember 2009)  <sup>1</sup> Während der Vornahme von baulichen Änderungen oder von Nutzungsänderungen oder bei einer Aufgabe der Nutzung in den Gebäuden Assek.-Nr. 87 am Kurt-Hirschfeld-Weg 8 (Gebäude 87S), und Assek.-Nr. 550 an der Birchstrasse 146 und 150 (Halle 550), längstens aber während einer Umbauzeit von 5 Jahren ab Baufreigabe bzw. 2 Jahren ab Aufgabe der Nutzung oder Antritt der neuen Nutzung, dürfen die bisher (Stichtag: 31. Dezember 2009) diesen Gebäuden zugerechneten Abstellplätze bzw. Fahrten weiterhin als Abstellplätze genutzt bzw. als nutzbare Fahrten angerechnet werden.  <sup>2</sup> Diese von Art. 27e Abs. 4 abweichende Übergangsregelung gilt bis zum 31. Dezember 2023.	Siehe Erläuterungsbericht Kapitel 2.2 und 3.2.
Art. 37 Inkrafttreten  Die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den durch den Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.	Art. 38 Inkrafttreten  Der Stadtrat setzt diese Sonderbauvorschriften nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.	
Art. 38 Aufhebung von bisherigem Recht  Mit dem Inkrafttreten dieser Sonderbauvorschriften wird der private Gestaltungsplan "Binzmühle-Areal Süd" (GRB vom 24. September 1997) aufgehoben.	Art. 39 Aufhebung von bisherigem Recht  Mit dem Inkrafttreten dieser Sonderbauvorschriften wird der private Gestaltungsplan "Binzmühle-Areal Süd" (GRB vom 24. September 1997) aufgehoben.	