

Antrag der Redaktionskommission

vom 08.07.2016

<p>Öffentlicher Gestaltungsplan «Ueberlandpark» Zürich - Schwamendingen</p> <p>Gestützt auf das städtebauliche Leitbild «Ueberlandpark» vom Mai 2013 wird folgender öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt:</p>	001	<p><u>Öffentlicher Gestaltungsplan «Ueberlandpark»</u> <u>Zürich-Schwamendingen</u> <u>vom ...</u> <u>Der Gemeinderat,</u> <u>gestützt auf Art. 41 lit. k GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 9. September 2015²,</u> <u>beschliesst:</u></p> <p>Gestützt auf das städtebauliche Leitbild «Ueberlandpark» vom Mai 2013 wird folgender öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt:</p>
	002	
<p>Art. 1 Zweck</p>	003	
<p>1 Mit dem Gestaltungsplan wird die Grundlage für städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauungen und Aussenraumgestaltungen im Kontext von Einhausung und</p>	004	<p><u>Zweck</u> <u>Art. 1</u> ¹ Mit dem Gestaltungsplan wird die Grundlage für städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauungen und Aussenraumgestaltungen im Kontext von Einhausung und</p>

¹ AS 101.100

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

	angrenzendem Quartier geschaffen.		angrenzendem Quartier geschaffen.
2	Insbesondere sollen die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung geschaffen werden, die auf den Ueberlandpark reagiert, einen Beitrag zu dessen Belebung leistet und ihn in das Quartier einbindet.	005	² Insbesondere sollen die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung geschaffen werden, die auf den Ueberlandpark reagiert, einen Beitrag zu dessen Belebung leistet und ihn in das Quartier einbindet.
		006	
Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich		007	
1	Der Gestaltungsplan besteht aus den Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:2'000.	008	Bestandteile und Geltungsbereich Art. 2 ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1 : 2000 .
2	Die Vorschriften des Gestaltungsplans gelten für den im Plan angegebenen Perimeter.	009	² Die Vorschriften des Gestaltungsplans gelten für den im Plan angegebenen Perimeter.
3	Der Geltungsbereich ist in nachstehende Teilgebiete unterteilt: - B1 bis B18 - Ueberlandpark - Öffentlicher Freiraum Saatlenstrasse - Freiraum Süd-Ost.	010	³ Der Geltungsbereich wird in nachstehende Teilgebiete unterteilt: a. B1 bis B18; b. Ueberlandpark; c. öffentlicher Freiraum Saatlenstrasse; d. Freiraum Süd-Ost.
		011	
Art. 3 Geltendes Recht		012	

1	Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO; AS 700.100) im Gestaltungsplangebiet keine Anwendung.	013	<u>Geltendes Recht</u>	Art. 3 ¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung ³ im Gestaltungsplangebiet keine Anwendung.
2	Die Wirkung der Baulinien ist bezüglich der Gebäudehöhe im Gestaltungsplangebiet für die Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.	014		² Die Wirkung der Baulinien ist bezüglich der Gebäudehöhe im Gestaltungsplangebiet für die Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.
		015		
	Art. 4 Empfindlichkeitsstufen	016		
1	Die Teilgebiete B1 bis B10 und B12 bis B18 werden der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) zugeordnet.	017	<u>Empfindlichkeitsstufen</u>	Art. 4 ¹ Die Teilgebiete B1 bis B10 und B12 bis B18 werden der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung ⁴ zugeordnet.
2	Das Teilgebiet B11 wird der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, im Falle einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet.	018		² Das Teilgebiet B11 wird der Empfindlichkeitsstufe III , im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.
3	Das übrige Gestaltungsplangebiet wird der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.	019		³ Das übrige Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.
		020		
	Art. 5 Nutzweise	021		
1	In den Teilgebieten B1 bis B10 und B12 bis B18 sind nebst	022	<u>Nutzweise</u>	Art. 5 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B10 und B12 bis B18 sind

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

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

	Wohnnutzungen nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.		nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.
2	Im Teilgebiet B11 sind nebst Wohnnutzungen mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Publikumsintensive Nutzungen sind nicht zulässig. Im Falle einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 sind nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.	023	² Im Teilgebiet B11 sind nebst Wohnnutzungen mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Publikumsintensive Nutzungen sind nicht zulässig. Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 sind nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.
3	Der Ueberlandpark ist ein öffentlicher Freiraum. In dem im Plan bezeichneten Baubereich «Ueberlandpark» sind Nutzungen zulässig, die der Bewirtschaftung des Parks dienen (Kiosk, Café, Bistro, Quartiertreff und dergleichen).	024	³ Der Ueberlandpark ist ein öffentlicher Freiraum. In dem im Plan bezeichneten Baubereich Ueberlandpark sind Nutzungen zulässig, die der Bewirtschaftung des Parks dienen (Kiosk, Café, Bistro, Quartiertreff und dergleichen).
4	Der Freiraum «Süd-Ost» ist ein öffentlicher Freiraum, welcher der Erschliessung des Ueberlandparks durch den Langsamverkehr dient. Das Erstellen von weiteren Bauten und Anlagen ist nicht zulässig.	025	⁴ Der Freiraum Süd-Ost ist ein öffentlicher Freiraum, der der Erschliessung des Ueberlandparks durch den Langsamverkehr dient. Das Erstellen von weiteren Bauten und Anlagen ist nicht zulässig.
5	Der öffentliche Freiraum «Saatlenstrasse» ist Teil des Grünzugs entlang der Saatlenstrasse und dient der Erschliessung des Quartiers durch den Langsamverkehr. Das Erstellen von notwendigen Bauten und Anlagen ist zulässig.	026	⁵ Der öffentliche Freiraum Saatlenstrasse ist Teil des Grünzugs entlang der Saatlenstrasse und dient der Erschliessung des Quartiers durch den Langsamverkehr. Das Erstellen von dafür notwendigen Bauten und Anlagen ist zulässig.
		027	
	Art. 6 Vorgeschriebener Wohnanteil	028	
1	In den Teilgebieten B1 bis B4, B6 bis B8, B10 und B12 bis B18 gilt ein Wohnanteil von mindestens 90%.	029	Vorgeschriebener Wohnanteil Art. 6 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B4, B6 bis B8, B10 und B12 bis B18 gilt ein Wohnanteil von mindestens 90 % .

<p>2 In diesen Teilgebieten darf zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, die vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Dingen oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, der Mindestwohnanteil auf 75% herabgesetzt werden.</p>	<p>030</p>	<p>²In diesen Teilgebieten darf zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, die vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Produkten oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, der Mindestwohnanteil auf 75 % herabgesetzt werden.</p>
<p>3 Im Teilgebiet B9 gilt ein Wohnanteil von mindestens 60%.</p>	<p>031</p>	<p>³Im Teilgebiet B9 gilt ein Wohnanteil von mindestens 60 %.</p>
<p>4 Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und innerhalb eines Umkreises mit einem Radius von 300 m verlegt werden. Eine Weiterverlegung aus diesem Umkreis hinaus ist nicht zulässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.</p>	<p>032</p>	<p>⁴Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und innerhalb eines Umkreises mit einem Radius von 300 m verlegt werden. Eine Weiterverlegung über diesen Umkreis hinaus ist nicht zulässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.</p>
<p>5 Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen sind so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.</p>	<p>033</p>	<p>⁵Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen sind so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.</p>
<p>6 Im Teilgebiet B5 besteht keine Wohnanteilsspflicht. Im Falle einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 gilt jedoch ein Wohnanteil von mindestens 90% und es finden die Absätze 2, 4 und 5 Anwendung.</p>	<p>034</p>	<p>⁶Im Teilgebiet B5 besteht keine Wohnanteilsspflicht. Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 gilt jedoch ein Wohnanteil von mindestens 90 % und es finden Abs. 2, 4 und 5 Anwendung.</p>
<p>[Eventualantrag bei materiellem Rückkommen und Änderungsantrag auf neuen Abs. 7 im Rat:]</p>	<p>034 b</p>	<p>⁷ <u>Im Teilgebiet B11 besteht keine Wohnanteilsspflicht.</u></p>
<p>7 Zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) sowie für Kindergärten darf unabhängig vom vorgeschriebenen Wohnanteil der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.</p>	<p>035</p>	<p>⁸Zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) sowie für Kindergärten darf unabhängig vom vorgeschriebenen Wohnanteil der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.</p>
	<p>036</p>	

Art. 7 Grundmasse, Höhenkote	037																									
<p>1 a) Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="315 240 1108 454"> <tr><td>Vollgeschosse max.</td><td>4</td></tr> <tr><td>anrechenbares Untergeschoss max.*</td><td>0</td></tr> <tr><td>anrechenbares Dachgeschoss max.</td><td>1</td></tr> <tr><td>Gebäudehöhe max. (m)**</td><td>14.7</td></tr> <tr><td>Grundgrenzabstand min. (m)***</td><td>5</td></tr> <tr><td>Ausnützung max. (%)</td><td>120</td></tr> </table> <p>(*) vorbehältlich Abs. 5 (**) vorbehältlich Abs. 3 betreffend Teilgebiet B16 (***) vorbehältlich Abs. 1 Buchstabe d</p> <p>b) In den Teilgebieten B3 bis B8, B10 bis B13, B15 und B16 bemisst sich der minimale Grenzabstand nach der Hälfte der Gebäudehöhe, beträgt jedoch mindestens 5 m und höchstens 12.5 m.</p> <p>c) In den erwähnten Teilgebieten hat der minimale Abstand zwischen den Gebäuden ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der halben Gebäudehöhen der sich gegenüberliegenden Bauten zu entsprechen, jedoch höchstens 25 m.</p> <p>d) Gegenüber dem Freiraum «Süd-Ost» ist kein Grundgrenzabstand einzuhalten, vorbehalten bleibt Art. 24 Abs. 1.</p> <p>e) Gegenüber der Einhausung sind Bauten bis maximal auf die Baulinien Nationalstrasse zulässig, vorbehalten bleibt Art. 15.</p>	Vollgeschosse max.	4	anrechenbares Untergeschoss max.*	0	anrechenbares Dachgeschoss max.	1	Gebäudehöhe max. (m)**	14.7	Grundgrenzabstand min. (m)***	5	Ausnützung max. (%)	120	038	<p>Grundmasse, Höhenkote Art. 7¹ a. Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="1361 256 2107 470"> <tr><td>Vollgeschosse max.</td><td>4</td></tr> <tr><td>anrechenbares Untergeschoss*</td><td>0</td></tr> <tr><td>anrechenbares Dachgeschoss max.</td><td>1</td></tr> <tr><td>Gebäudehöhe** max.</td><td>14,7 m</td></tr> <tr><td>Grundgrenzabstand*** min.</td><td>5 m</td></tr> <tr><td>Ausnützung max.</td><td>120 %</td></tr> </table> <p>* vorbehältlich Abs. 5 ** vorbehältlich Abs. 3 *** vorbehältlich Abs. 1 <u>lit. d</u></p> <p>b. In den Teilgebieten B3 bis B8, B10 bis B13, B15 und B16 bemisst sich der minimale Grenzabstand nach der Hälfte der Gebäudehöhe, beträgt jedoch mindestens 5 m und höchstens 12,5 m.</p> <p>c. In den erwähnten Teilgebieten hat der minimale Abstand zwischen den Gebäuden ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der halben Gebäudehöhen der sich gegenüberliegenden Bauten zu entsprechen, jedoch höchstens 25 m.</p> <p>d. Gegenüber dem Freiraum Süd-Ost ist kein Grundgrenzabstand einzuhalten, vorbehalten bleibt Art. 24 Abs. 1.</p> <p>e. Gegenüber der Einhausung sind Bauten bis maximal auf die Baulinien Nationalstrasse zulässig, vorbehalten bleibt Art. 15.</p>	Vollgeschosse max.	4	anrechenbares Untergeschoss*	0	anrechenbares Dachgeschoss max.	1	Gebäudehöhe** max.	14,7 m	Grundgrenzabstand*** min.	5 m	Ausnützung max.	120 %
Vollgeschosse max.	4																									
anrechenbares Untergeschoss max.*	0																									
anrechenbares Dachgeschoss max.	1																									
Gebäudehöhe max. (m)**	14.7																									
Grundgrenzabstand min. (m)***	5																									
Ausnützung max. (%)	120																									
Vollgeschosse max.	4																									
anrechenbares Untergeschoss*	0																									
anrechenbares Dachgeschoss max.	1																									
Gebäudehöhe** max.	14,7 m																									
Grundgrenzabstand*** min.	5 m																									
Ausnützung max.	120 %																									
2 Die geschlossene Bauweise ist zulässig.	039	² Die geschlossene Bauweise ist zulässig.																								
3 Im Teilgebiet B16 darf die maximal zulässige Höhenkote	040	³ Im Teilgebiet B16 darf die maximal zulässige Höhenkote von																								

	von 464 m ü. M. nicht überschritten werden. Dachaufbauten im Sinne von Art. 18 Abs. 5 dürfen die Höhenkote übersteigen.		464 m ü. M. nicht überschritten werden. Dachaufbauten im Sinn von Art. 18 Abs. 5 dürfen die Höhenkote übersteigen.
4	In den im Plan bezeichneten Bereichen an der Saatlenstrasse sind die Erdgeschosse der Gebäude so auszugestalten, dass diese im Rohbau (OK Boden / UK Decke) eine lichte Höhe von mindestens 4.0 m aufweisen. Die Tragstruktur hat die Einrichtung grosser Räume zu erlauben.	041	⁴ In den im Plan bezeichneten Bereichen an der Saatlenstrasse sind die Erdgeschosse der Gebäude so auszugestalten, dass diese im Rohbau von der Oberkante des Bodens bis zur Unterkante der Decke eine lichte Höhe von mindestens 4 m aufweisen. Die Tragstruktur hat die Einrichtung grosser Räume zu erlauben.
5	Es sind keine anrechenbaren Untergeschosse zulässig, soweit diese nicht ein Vollgeschoss ersetzen.	042	⁵ Es sind keine anrechenbaren Untergeschosse zulässig, soweit diese nicht ein Vollgeschoss ersetzen.
6	Im Baubereich «Ueberlandpark», das heisst auf der Einhausung, sind eingeschossige Bauten zulässig.	043	⁶ Im Baubereich Ueberlandpark , das heisst auf der Einhausung, sind eingeschossige Bauten zulässig.
		044	
	Art. 8 Stellung der Bauten	045	
1	In den Teilgebieten B3 bis B8 und B10 bis B15 sind die Gebäude quer zur Einhausung und in Zeilenbebauung zu erstellen. Gebäude dürfen Versätze von bis zu 3 m aufweisen.	046	Stellung der Bauten Art. 8 ¹ In den Teilgebieten B3 bis B8 und B10 bis B15 sind die Gebäude quer zur Einhausung und in Zeilenbebauung zu erstellen. Gebäude dürfen Versätze von bis zu 3 m aufweisen.
2	Unterteilungen sowie Vor- und Rücksprünge sind möglich, sofern der Charakter der Zeilenbebauung gewahrt bleibt.	047	² Unterteilungen sowie Vor- und Rücksprünge sind möglich, sofern der Charakter der Zeilenbebauung gewahrt bleibt.
3	Im Teilgebiet B14 ist eine Gebäudestellung, die dem Strassenverlauf der Tulpenstrasse folgt, zulässig.	048	³ Im Teilgebiet B14 ist eine Gebäudestellung, die dem Strassenverlauf der Tulpenstrasse folgt, zulässig.
4	Im Falle einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 finden die Absätze 1 und 2 auch für die Teilgebiete B1, B2 und B9 Anwendung.	049	⁴ Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 finden Abs. 1 und 2 auch für die Teilgebiete B1, B2 und B9 Anwendung.

5	Im Teilgebiet B15 ist eine Abweichung von der Zeilenbebauung gestützt auf einen ergänzenden privaten Gestaltungsplan zulässig, sofern dies zu einer gesamthaft besseren städtebaulichen Lösung führt. Der ergänzende private Gestaltungsplan bedarf lediglich der Zustimmung des Stadtrats.	050	⁵ Im Teilgebiet B15 ist eine Abweichung von der Zeilenbebauung gestützt auf einen ergänzenden privaten Gestaltungsplan zulässig, sofern dies zu einer gesamthaft besseren städtebaulichen Lösung führt. Der ergänzende private Gestaltungsplan bedarf lediglich der Zustimmung des Stadtrats.
6	Punkthochhäuser sind von der Bestimmung zur Stellung der Bauten ausgenommen.	051	⁶ Punkthochhäuser sind von der Bestimmung zur Stellung der Bauten ausgenommen.
		052	
	Art. 9 Hochhäuser	053	
1	In den Teilgebieten B1 bis B17 sind Hochhäuser mit einer maximalen Gesamthöhe von 40 m zulässig.	054	<u>Hochhäuser</u> Art. 9 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B17 sind Hochhäuser mit einer maximalen Gesamthöhe von 40 m zulässig.
2	Dachaufbauten im Sinne von Art. 18 Abs. 5 sind auf Hochhäusern zulässig.	055	² Dachaufbauten im <u>Sinn</u> von Art. 18 Abs. 5 <u>sind zulässig</u> .
		056	
	Art. 10 Antrittsregelung Gesamtüberbauung	057	
1	In den Teilgebieten B1 bis B17 darf nach den Grundmassen gemäss dem nachstehenden Absatz 2 gebaut werden, falls folgende Voraussetzungen (Buchstaben a bis h) kumulativ erfüllt sind: a) Alle Grundeigentümerinnen und -eigentümer des betreffenden Teilgebietes treten mit einem gemeinsamen Baugesuch die Vorschriften für eine Gesamtüberbauung des Teilgebietes an. b) Das Baugesuch, mit dem der Antritt erfolgt, muss die	058	<u>Antrittsregelung Gesamtüberbauung</u> Art. 10 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B17 darf nach den Grundmassen gemäss Abs. 2 gebaut werden, falls folgende Bedingungen erfüllt sind: a. <u>Die</u> Grundeigentümerinnen und -eigentümer des betreffenden Teilgebiets treten mit einem gemeinsamen Baugesuch die Vorschriften für eine Gesamtüberbauung des Teilgebiets an. b. Das Baugesuch, mit dem der Antritt erfolgt, muss die Überbauung des gesamten betroffenen Teilgebiets vor-

Überbauung des gesamten betroffenen Teilgebietes vorsehen (Gesamtüberbauung). Solche Gesamtüberbauungen dürfen bereits überbaute Grundstücke miteinschliessen, vorausgesetzt, die städtebauliche Erscheinung als Ganzes genügt den Anforderungen im Sinne von Buchstabe d nachstehend.

- c) Eine Gesamtüberbauung kann zudem Parzellen aus einem benachbarten Teilgebiet miteinschliessen, sofern für den verbleibenden Teil des benachbarten Teilgebietes eine Gesamtüberbauung nach diesen Vorschriften möglich bleibt.
- d) Die Gesamtüberbauung und deren Umgebung müssen besonders gut gestaltet sein. Die Gestaltung der Freiräume muss nach einem einheitlichen, übergeordneten Gestaltungskonzept erfolgen.
- e) Die Gebäude haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder sie übertreffen die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um mindestens 20 %.
- f) Wird ein Ausnützungsbonus nach Art. 11 ganz oder teilweise beansprucht, müssen die Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P- oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, sind diese Energiewerte einzuhalten.
- g) Bei Gesamtüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke miteinschliessen, sind die energetischen Anforderungen nach Buchstaben e und f bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch und betrieb-

sehen (Gesamtüberbauung). Solche Gesamtüberbauungen dürfen bereits überbaute Grundstücke miteinschliessen, vorausgesetzt, die städtebauliche Erscheinung als Ganzes genügt den Anforderungen im **Sinn** von **lit. d.**

- c. Eine Gesamtüberbauung kann zudem Parzellen aus einem benachbarten Teilgebiet miteinschliessen, sofern für den verbleibenden Teil des benachbarten **Teilgebiets** eine Gesamtüberbauung nach diesen Vorschriften möglich bleibt.
- d. Die Gesamtüberbauung und deren Umgebung müssen besonders gut gestaltet sein. Die Gestaltung der Freiräume muss nach einem einheitlichen, übergeordneten Gestaltungskonzept erfolgen.
- e. Die Gebäude haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder sie übertreffen die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um mindestens 20 %.
- f. Wird ein Ausnützungsbonus nach Art. 11 ganz oder teilweise beansprucht, müssen die Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P- oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, sind diese Energiewerte einzuhalten.
- g. Bei Gesamtüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke miteinschliessen, sind die energetischen Anforderungen nach **lit. e** und **f** bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. **und**

lich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

- h) Im Hinblick auf die energetischen Anforderungen nach Buchstaben e, f und g sind die Standards des Vereins Minergie bzw. die kantonalen Wärmedämmvorschriften im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Gestaltungsplanvorschriften massgebend. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards oder Vorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

- h.** Im Hinblick auf die energetischen Anforderungen nach **lit. e, f und g** sind die Standards des Vereins Minergie **oder** die kantonalen Wärmedämmvorschriften im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Gestaltungsplanvorschriften massgebend. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards oder Vorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

- 2 a) Für eine Gesamtüberbauung gelten folgende Grundmasse (anstelle von Art. 7 Abs. 1):

Vollgeschosse max.	7
anrechenbares Untergeschoss max.*	0
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudehöhe max. (m)**	25
Grundgrenzabstand min. (m) ***	5
Ausnützung max. (%)	150

- (*) vorbehältlich Art. 7 Abs. 5
(**) vorbehältlich Art. 7 Abs. 3 betreffend Teilgebiet B16 und Art. 10 Abs. 4 betreffend Teilgebiete B1 bis B5
(***) vorbehältlich Art. 10 Abs. 2 Buchstabe d

- b) Der minimale Grenzabstand bemisst sich im Falle des Antritts nach der halben Gebäudehöhe, beträgt jedoch mindestens 5 m und höchstens 12.5 m.
- c) Der minimale Abstand zwischen den Gebäuden hat ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der halben Gebäudehöhen der sich gegenüberliegenden Bauten zu entsprechen, jedoch höchstens 25 m.
- d) Gegenüber dem Freiraum «Süd-Ost» ist kein Grundgrenzabstand einzuhalten, vorbehalten bleibt

059

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

Vollgeschosse max.	7
anrechenbares Untergeschoss*	0
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudehöhe** max.	25 m
Grundgrenzabstand*** min.	5 m
Ausnützung max.	150 %

- * vorbehältlich Art. 7 Abs. 5
** vorbehältlich Art. 7 Abs. 3 und Art. 10 **Abs. 4**
*** vorbehältlich Art. 10 Abs. 2 **lit. d**

- b.** Der minimale Grenzabstand bemisst sich im **Fall** des Antritts nach der halben Gebäudehöhe, beträgt jedoch mindestens 5 m und höchstens 12,5 m.
- c.** Der minimale Abstand zwischen den Gebäuden hat ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der halben Gebäudehöhen der sich gegenüberliegenden Bauten zu entsprechen, jedoch höchstens 25 m.
- d.** Gegenüber dem Freiraum **Süd-Ost** ist kein Grundgrenzabstand einzuhalten, vorbehalten bleibt

<p>Art. 24 Abs. 1.</p> <p>e) Gegenüber der Einhausung sind Bauten bis maximal auf die Baulinien Nationalstrasse zulässig, vorbehalten bleibt Art. 15.</p>		<p>Art. 24 Abs. 1.</p> <p>e. Gegenüber der Einhausung sind Bauten bis maximal auf die Baulinien Nationalstrasse zulässig, vorbehalten bleibt Art. 15.</p>
<p>3 Im Weiteren gelten im Falle eines Antritts auch die Vorschriften in Art. 7 Absätze 2 bis 5.</p>	060	<p>³Im Weiteren gelten im Fall eines Antritts auch die Vorschriften in Art. 7 Abs. 2 bis 5.</p>
<p>4 Im Falle des Antritts muss in den Teilgebieten B1 bis B5 die Gebäudefassade ab 14.7 m über dem gewachsenen Boden gegenüber der Baulinie des Herbstweges um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden.</p>	061	<p>⁴Im Fall des Antritts muss in den Teilgebieten B1 bis B5 die Gebäudefassade ab 14,7 m über dem gewachsenen Boden gegenüber der Baulinie des Herbstwegs um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden.</p>
<p>5 Falls für die Gesamtüberbauung eines Teilgebietes ein privater ergänzender Gestaltungsplan allgemeinverbindlich erklärt wird, kann die Gesamtüberbauung in Etappen realisiert werden. Weicht der ergänzende private Gestaltungsplan von den Vorschriften des vorliegenden Gestaltungsplanes nicht ab, bedarf er lediglich der Zustimmung des Stadtrates.</p>	062	<p>⁵Falls für die Gesamtüberbauung eines Teilgebiets ein privater ergänzender Gestaltungsplan allgemeinverbindlich erklärt wird, kann die Gesamtüberbauung in Etappen realisiert werden. Weicht der ergänzende private Gestaltungsplan nicht von den Vorschriften des vorliegenden Gestaltungsplans ab, bedarf er lediglich der Zustimmung des Stadtrats.</p>
	063	
<p>Art. 11 Ausnützungsbonus für die Teilgebiete B1 bis B15</p>	064	
<p>1 In einem Teilgebiet, in dem ein Brückenbauwerk mit Verbindung zum Ueberlandpark gemäss Art. 16 rechtskräftig bewilligt und erstellt wird, kann pro Brückenbauwerk ein Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten, maximal jedoch 900 m², beansprucht werden. Dies unter der Voraussetzung, dass die Brücke im betroffenen Teilgebiet an einen allgemein zugänglichen Bereich, einen Gemeinschaftsraum, Quartiertreff, Kinderhort,</p>	065	<p>Ausnützungsbonus für die Teilgebiete B1 bis B15</p> <p>Art. 11 ¹In einem Teilgebiet, in dem ein Brückenbauwerk mit Verbindung zum Ueberlandpark gemäss Art. 16 rechtskräftig bewilligt und erstellt wird, kann pro Brückenbauwerk ein Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten, maximal jedoch 900 m², beansprucht werden. Dies unter der Voraussetzung, dass die Brücke im betroffenen Teilgebiet an einen allgemein zugänglichen Bereich, einen Gemeinschaftsraum, Quartiertreff, Kinderhort, eine Alterssiedlung oder Vergleichbares an-</p>

	eine Alterssiedlung oder Vergleichbares angebunden wird.		gebunden wird.
2	In einem Teilgebiet, in dem sich der Eigentümer mittels grundbuchamtlicher Absicherung verpflichtet, subventionierte Wohnungen zu erstellen, kann ein Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten, maximal jedoch 900 m ² , beansprucht werden, sofern für mindestens die Hälfte des konsumierten Ausnützungsbonus subventionierte Wohnungen entstehen.	065 a	² In einem Teilgebiet, in dem sich der Eigentümer mittels grundbuchamtlicher Absicherung verpflichtet, subventionierte Wohnungen zu erstellen, kann ein Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten, maximal jedoch 900 m ² , beansprucht werden, sofern für mindestens die Hälfte des konsumierten Ausnützungsbonus subventionierte Wohnungen entstehen.
3	Der Ausnützungsbonus bemisst sich auf der Grundlage der zulässigen Ausnutzung.	066	³ Der Ausnützungsbonus bemisst sich auf der Grundlage der zulässigen Ausnutzung.
4	Der realisierte Ausnützungsbonus ist von der Wohnanteils- pflicht befreit.	067	⁴ Der realisierte Ausnützungsbonus ist von der Wohnanteils- pflicht befreit.
		068	
	Art. 12 Ausnutzungsübertragungen	069	
	Ausnutzungsübertragungen sind zulässig, sofern in einem Teilgebiet die höchstzulässige Ausnutzung nicht um mehr als 1/8 erhöht wird.	070	<u>Ausnutzungs- übertragungen</u> Art. 12 Ausnutzungsübertragungen sind zulässig, sofern in einem Teilgebiet die höchstzulässige Ausnutzung um nicht mehr als 1/8 erhöht wird.
		071	
	Art. 13 Gestaltung Teilgebiet B18	072	
	Bei neubauähnlichen Umbauten und Sanierungen sowie beim Erstellen von Neubauten sind im Teilgebiet B18 die Fassaden hinsichtlich ihrer Wirkung auf den Ueberlandpark besonders gut zu gestalten.	073	<u>Gestaltung Teilgebiet B18</u> Art. 13 Bei neubauähnlichen Umbauten und Sanierungen sowie beim Erstellen von Neubauten sind im Teilgebiet B18 die Fassaden hinsichtlich ihrer Wirkung auf den Ueberlandpark besonders gut zu gestalten.
		074	

Art. 14 Gewachsener Boden	075	
1 In den Teilgebieten B1 bis B14 wird der gewachsene Boden basierend auf den Höhenlagen der neu gestalteten Wege (Otto-Nauer-Weg und Anna-Hauptli-Weg) und der jeweils angrenzenden Verkehrserschliessung (Herbstweg, Schörlistrasse, Dreispitz, Luegislandstrasse, Tulpenstrasse) interpoliert.	076	<u>Gewachsener Boden</u> Art. 14 ¹ In den Teilgebieten B1 bis B14 wird der gewachsene Boden basierend auf den Höhenlagen der neu gestalteten Wege (Otto-Nauer-Weg und Anna-Hauptli-Weg) und der jeweils angrenzenden Verkehrserschliessung (Herbstweg, Schörlistrasse, Dreispitz, Luegislandstrasse, Tulpenstrasse) interpoliert.
2 In den Teilgebieten B15 bis B18 ist der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des gewachsenen Bodens massgebend.	077	² In den Teilgebieten B15 bis B18 ist der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des gewachsenen Bodens massgebend.
	078	
Art. 15 Baubegrenzungslinien	079	
1 Die im Plan eingetragenen «Interessenlinien Auf- und Abgänge» sind Baubegrenzungslinien, die von oberirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überstellt werden dürfen. Sie dürfen jedoch von unterirdischen Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen unterbaut werden.	080	<u>Baubegrenzungslinien</u> Art. 15 ¹ Die im Plan eingetragenen «Interessenlinien Auf- und Abgänge» sind Baubegrenzungslinien, die von oberirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überstellt werden dürfen. Sie dürfen jedoch von unterirdischen Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen unterbaut werden.
2 Die im Plan eingetragenen «Interessenlinien Erschliessungsraum» sind Baubegrenzungslinien, die von ober- und unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überstellt werden dürfen.	081	² Die im Plan eingetragenen «Interessenlinien Erschliessungsraum» sind Baubegrenzungslinien, die von ober- und unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überstellt oder unterbaut werden dürfen.
3 Auf die Baubegrenzungslinien darf gebaut werden.	082	³ Auf die Baubegrenzungslinien darf gebaut werden.
	083	
Art. 16 Brückenbauwerke	084	

1	Brückenbauwerke, die ein Gebäude in einem Teilgebiet mit der Einhausung, das heisst mit dem Ueberlandpark verbinden, sind zulässig.	085	<u>Brückenbauwerke</u>	Art. 16 ¹ Brückenbauwerke, die ein Gebäude in einem Teilgebiet mit der Einhausung, das heisst mit dem Ueberlandpark verbinden, sind zulässig.
2	Die Brückenbauwerke dürfen eine maximale Breite von 2.0 m aufweisen und müssen einen gegenseitigen Abstand von mindestens 25 m sowie eine minimale lichte Höhe von 4.5 m über dem Otto-Nauer-Weg und dem Anna-Hauptli-Weg entlang des Einhausungsbauwerks einhalten.	086		² Die Brückenbauwerke dürfen eine maximale Breite von 2 m aufweisen und müssen einen gegenseitigen Abstand von mindestens 25 m sowie eine minimale lichte Höhe von 4,5 m über dem Otto-Nauer-Weg und dem Anna-Hauptli-Weg entlang des Einhausungsbauwerks einhalten.
		087		
	Art. 17 Abgrabungen	088		
	Abgrabungen für Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen sind zulässig.	089	<u>Abgrabungen</u>	Art. 17 Abgrabungen für Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen sind zulässig.
		090		
	Art. 18 Attikageschosse	091		
1	Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen, mit Ausnahme der nach Absätzen 2 und 5 zulässigen Dachaufbauten, ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.	092	<u>Attikageschosse</u>	Art. 18 ¹ Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen, mit Ausnahme der nach Abs. 2 und 5 zulässigen Dachaufbauten, ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1 m über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45 ° angelegt wird.
2	Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.	093		² Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

<p>3 Hangseitig darf das Attikageschoss fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses nach Absatz 1.</p>	094	<p>³Hangseitig darf das Attikageschoss fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses nach Abs. 1.</p>
<p>4 Der First für die Bestimmung des Dachprofils von Gebäuden mit Flachdach ist in der Richtung der Gebäudelängsseite zu wählen. Bei zusammengebauten Gebäuden ist in der Regel die Längsseite des Gebäudekomplexes massgebend. Bis zu einem Verhältnis der Gebäudelängs- zur Gebäudeschmalseite von 4 zu 3 kann die Firstrichtung frei gewählt werden.</p>	095	<p>⁴Der First für die Bestimmung des Dachprofils von Gebäuden mit Flachdach ist in der Richtung der Gebäudelängsseite zu wählen. Bei zusammengebauten Gebäuden ist in der Regel die Längsseite des Gebäudekomplexes massgebend. Bis zu einem Verhältnis der Gebäudelängs- zur Gebäudeschmalseite von 4 : 3 kann die Firstrichtung frei gewählt werden.</p>
<p>5 Oberhalb der Dachfläche sind Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1.2 m sowie kleinere technische Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre und Liftüberfahrten im technisch notwendigen Minimum zulässig.</p>	096	<p>⁵Oberhalb der Dachfläche sind Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1,2 m sowie kleinere technische Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre und Liftüberfahrten im technisch notwendigen Minimum zulässig.</p>
	097	
<p>Art. 19 Freiraum</p>	098	
<p>1 Mindestens zwei Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche ist zu begrünen. Ein der Art der Überbauung entsprechender Teil ist als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.</p>	099	<p><u>Freiraum</u> Art. 19 ¹Mindestens zwei Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche sind zu begrünen. Ein Teil dieser Fläche ist der Art der Überbauung entsprechend als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.</p>
<p>2 Es ist pro 700 m² Grundstücksfläche eine möglichst einheimische Grossbaumart vorzusehen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen, sofern die Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird. Die Anzahl</p>	100	<p>²Es ist pro 700 m² Grundstücksfläche wenn möglich eine einheimische Grossbaumart vorzusehen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen, sofern die Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird. Die Anzahl</p>

	Bäume ist auf die Parzellengrösse bezogen aufzurunden.		Bäume ist auf die Parzellengrösse bezogen aufzurunden.
3	Pflanzen unterliegen gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen keinen Abstandsvorschriften. Sie dürfen aber nicht gesetzliche Zufahrten behindern, die Verkehrssicherheit gefährden, Strassenkörper oder Leitungen beeinträchtigen.	101	³ Pflanzen unterliegen gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen keinen Abstandsvorschriften. Sie dürfen aber nicht gesetzliche Zufahrten behindern, die Verkehrssicherheit gefährden, Strassenkörper oder Leitungen beeinträchtigen.
		102	
	Art. 20 Ökologie, Dachbegrünung	103	
1	Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1) zu optimieren.	104	Ökologie, Dachbegrünung Art. 20 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinn von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz ⁵ zu optimieren.
2	Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.	105	² Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.
3	Fassaden sind zu begrünen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Der Versiegelungsgrad des Gestaltungsplangebietes ist gering zu halten. Es sind versickerungsaktive Bodenbeläge zu bevorzugen.	105 a	³ Fassaden sind zu begrünen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Der Versiegelungsgrad des Gestaltungsplangebiets ist gering zu halten. Es sind versickerungsaktive Bodenbeläge zu bevorzugen.

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

		106	
Art. 21 Hochwasserschutz		107	
1 Schutzmassnahmen gegen Hochwasserschäden liegen in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft.		108	<u>Hochwasser-schutz</u> Art. 21 ¹ Schutzmassnahmen gegen Hochwasserschäden liegen in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft.
2 Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren können bei besonders sensiblen Objekten, bei denen viele Personen gefährdet sind oder sehr hohe Sach- oder andere Folgeschäden auftreten können, Schutzmassnahmen verlangt werden, mit denen sich die Risiken minimieren lassen.		109	² Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren können bei besonders sensiblen Objekten, bei denen viele Personen gefährdet sind oder sehr hohe Sach- oder andere Folgeschäden auftreten können, Schutzmassnahmen verlangt werden, mit denen sich die Risiken minimieren lassen.
		110	
Art. 22 Erschliessung für Motorfahrzeuge		111	
1 Die Erschliessung der Teilgebiete B1 bis B18 für Motorfahrzeuge erfolgt über Ueberlandstrasse, Herbstweg, Schörlistrasse, Saatlenstrasse, Dreispitz, Luegislandstrasse, Tulpenstrasse und Tulpenweg. Das Teilgebiet B9 ist zusätzlich über die im Plan bezeichnete Mischverkehrsfläche entlang des Einhausungsbauwerks erschlossen.		112	<u>Erschliessung für Motorfahrzeuge</u> Art. 22 ¹ Die Erschliessung der Teilgebiete B1 bis B18 für Motorfahrzeuge erfolgt über Ueberlandstrasse, Herbstweg, Schörlistrasse, Saatlenstrasse, Dreispitz, Luegislandstrasse, Tulpenstrasse und Tulpenweg. Das Teilgebiet B9 ist zusätzlich über die im Plan bezeichnete Mischverkehrsfläche entlang des Einhausungsbauwerks erschlossen.
2 Der öffentliche Freiraum «Saatlenstrasse» darf nicht zu Erschliessungszwecken für die Teilgebiete B5 und B13 genutzt werden.		113	² Der öffentliche Freiraum Saatlenstrasse darf nicht zu Erschliessungszwecken für die Teilgebiete B5 und B13 genutzt werden.
3 Im Falle einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 in einem der Teilgebiete B6 bis B8 muss ein gemeinsames Erschliessungskonzept für alle drei Teilgebiete vorgelegt und bewilligt werden.		114	³ Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 in einem der Teilgebiete B6 bis B8 muss ein gemeinsames Erschliessungskonzept für alle drei Teilgebiete vorgelegt und bewilligt werden.
4 Im Falle einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 muss in den		115	⁴ Im Fall einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 muss in den

Teilgebieten B1 und B2 die Erschliessung über den Herbstweg und im Teilgebiet B9 über die Luegislandstrasse erfolgen.		Teilgebieten B1 und B2 die Erschliessung über den Herbstweg und im Teilgebiet B9 über die Luegislandstrasse erfolgen.
	116	
Art. 23 Parkierung	117	
1 Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen trifft, gilt die zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültige Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung [PPV]; AS 741.500).	118	Parkierung Art. 23 ¹ Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen trifft, gilt die zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültige Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze ⁶ .
2 Die Zahl der maximal zulässigen Abstellplätze beträgt 80% des Normalbedarfs.	119	² Die Zahl der maximal zulässigen Abstellplätze beträgt 80 % des Normalbedarfs.
3 Für autoarme Nutzungen kann der Minimalparkplatzbedarf für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Beschäftigte abweichend von den Vorgaben gemäss PPV im Einzelfall gestützt auf ein Mobilitätskonzept festgelegt werden. Der Minimalbedarf an behindertengerechten Abstellplätzen darf dabei nicht unterschritten werden. Bei Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts kann die Grundeigentümerschaft verpflichtet werden, die gemäss PPV minimal erforderlichen Abstellplätze auf dem Grundstück zu schaffen oder, falls dies nicht möglich ist, durch Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage oder durch Zumietung nachzuweisen, beides im Umkreis von maximal 300 m, oder falls auch dies nicht möglich ist, durch eine entsprechende Ersatzabgabe gemäss PPV abzugelten.	120	³ Für autoarme Nutzungen kann der Minimalparkplatzbedarf für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Beschäftigte abweichend von den Vorgaben gemäss PPV im Einzelfall gestützt auf ein Mobilitätskonzept festgelegt werden. ⁴ Der Minimalbedarf an behindertengerechten Abstellplätzen darf nicht unterschritten werden. ⁵ Bei Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts kann die Grundeigentümerschaft verpflichtet werden, die gemäss PPV minimal erforderlichen Abstellplätze auf dem Grundstück zu schaffen. Ist dies nicht möglich, sind die minimal erforderlichen Abstellplätze durch Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage oder durch Zumietung , beides im

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

	Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.		Umkreis von maximal 300 m, nachzuweisen. Ist auch dies nicht möglich, sind die minimal erforderlichen Abstellplätze durch eine entsprechende Ersatzabgabe gemäss PPV abzugelten. ⁶ Die Verpflichtung gemäss Abs. 5 ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.
4	In den Teilgebieten B1 bis B18 sind Autoabstellplätze mehrheitlich unterirdisch anzuordnen.	121	⁷ In den Teilgebieten B1 bis B18 sind Autoabstellplätze mehrheitlich unterirdisch anzuordnen.
5	Die Hauptzufahrten zu den Parkieranlagen sind zusammenzufassen, wo dies möglich und zumutbar ist.	122	⁸ Die Hauptzufahrten zu den Parkieranlagen sind zusammenzufassen, wo dies möglich und zumutbar ist.
6	Von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ist ein angemessener Anteil gedeckt und in Eingangsnähe anzubieten.	123	⁹ Von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ist ein angemessener Anteil gedeckt und in Eingangsnähe anzubieten.
		124	
	Art. 24 Fuss- und Velowegverbindungen, Durchgänge	125	
1	Die Fuss- und Velowegverbindungen zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten müssen als öffentliche Verbindungen zur Verfügung gestellt werden. Es ist eine Breite von mindestens 3.00 m für die Verbindungen freizuhalten. Es gilt ein oberirdischer Wegabstand von mindestens 3.50 m.	126	<u>Fuss- und Velowegverbindungen, Durchgänge</u> Art. 24 ¹ Die Fuss- und Velowegverbindungen zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten müssen als öffentliche Verbindungen zur Verfügung gestellt werden. Es ist eine Breite von mindestens 3 m für die Verbindungen freizuhalten. Es gilt ein oberirdischer Wegabstand von mindestens 3,5 m .
2	In dem im Plan bezeichneten Bereich ist eine öffentliche Fusswegverbindung im Sinne von Absatz 1 zur Verfügung zu stellen.	127	² In dem im Plan bezeichneten Bereich ist eine öffentliche Fusswegverbindung im Sinn von Abs. 1 zur Verfügung zu stellen.

3	Das Unterbauen der Fuss- und Velowegverbindungen ist zulässig, sofern eine Überdeckung von mindestens 1.50 m eingehalten wird.	128		³ Das Unterbauen der Fuss- und Velowegverbindungen ist zulässig, sofern eine Überdeckung von mindestens 1,5 m eingehalten wird.
4	Im Teilgebiet B 15 ist die Unterbauung der reinen Fusswegverbindung zwischen Winterthurerstrasse und Anna-Hauptli-Weg uneingeschränkt zulässig.	129		⁴ Im Teilgebiet B15 ist die Unterbauung der reinen Fusswegverbindung zwischen Winterthurerstrasse und Anna-Hauptli-Weg uneingeschränkt zulässig.
		130		
	Art. 25 Energie	131		
	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.	132	<u>Energie</u>	Art. 25 Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken, soweit er nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird. Andere Energieträger sind zulässig, falls keine Fernwärme zur Verfügung steht.
		133		
	Art. 26 Inkrafttreten	134		
	Der Stadtrat setzt diese Gestaltungsplanvorschriften mitsamt dem Plan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.	135	<u>Inkrafttreten</u>	Art. 26 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.
		136		<p>Zustimmung: Präsident Mark Richli (SP), Referent; Eduard Guggenheim (AL), Christina Hug (Grüne), Dr. Daniel Regli (SVP), Karin Weyermann (CVP)</p> <p>Abwesend: Adrian Gautschi (GLP), Patrick Hadi Huber (SP), Claudia Simon (FDP)</p> <p>Für die Redaktionskommission Präsident Mark Richli (SP) Sekretärin Marion Engeler</p>