

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 9. September 2015

### **Amt für Städtebau, Öffentlicher Gestaltungsplan Ueberlandpark, Zürich-Schwamendingen**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Der öffentliche Gestaltungsplan «Ueberlandpark» schafft die planungs- und baurechtliche Grundlage für städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauungen und Aussenräume, die zusammen mit der Einhausung in Schwamendingen und dem neuen, gleichnamigen Freiraum «Ueberlandpark» einen gut integrierten Stadtraum herstellen.

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, den öffentlichen Gestaltungsplan «Ueberlandpark» festzusetzen.

#### **2. Ausgangslage**

##### *Die Einhausung als Auslöser der Nutzungsplanung*

Im September 2006 stimmte die Stadtzürcher Stimmbevölkerung der Kreditvorlage für die Einhausung des Autobahnabschnitts zwischen Schöneichtunnel und der Verzweigung Aubrugg zu. Die Einhausung Schwamendingen behebt die seit mehr als 30 Jahren bestehende, durch die Autobahn verursachte Zäsur zwischen den beiden Quartieren Saatlen und Schwamendingen-Mitte. Das Infrastrukturbauwerk schützt die angrenzenden Quartiere zudem vor den Lärm- und Feinstaubbelastungen der täglich mehr als 100 000 Fahrzeuge, die diesen Autobahnabschnitt passieren. Die Länge der Einhausung beträgt 940 m. Sie ist 7 m hoch und über 30 m breit. Kernstück bildet der auf dem Dach der Einhausung geplante «Ueberlandpark». Für den «Ueberlandpark» wurde ein umfassendes Gestaltungs- und Nutzungskonzept erstellt. Durch den Bau von Treppen, Liften, Rampen sowie der Aufweitung und Neugestaltung der Unterführung Saatlenstrasse soll das Quartier wieder besser verbunden und die Übergänge attraktiv gestaltet werden. Die Umsetzung der Einhausung und der damit verbundenen Infrastrukturanlagen sowie das Erstellen des «Ueberlandparks» sind nicht Bestandteile des Gestaltungsplans. Für die Planung und Realisierung des Einhausungsbauwerks ist das Bundesamt für Strassen (ASTRA) verantwortlich. Das Plangenehmigungsverfahren zur Einhausung wird durch das eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) geleitet.

Mit dem Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung rund um die Einhausung geschaffen. Dank dem Gestaltungsplan reagiert die zukünftige Siedlungsentwicklung auf den neuen Freiraum «Ueberlandpark», leistet einen Beitrag zu dessen Belebung und bindet den «Ueberlandpark» optimal in das Quartier ein. Dass heute mit dem öffentlichen Gestaltungsplan eine Planungsgrundlage vorliegt, die dem Quartier eine lange ersehnte Lebensqualität zurückbringen soll, ist einem intensiven Planungsprozess zu verdanken.

##### *Das Leitbild als Grundlage*

Die Stadt Zürich erarbeitete in den Jahren 2009/2010 ein städtebauliches Entwicklungskonzept mit übergeordneten Zielsetzungen für das Gebiet um die Einhausung. Entlang des neuen «Ueberlandparks» soll ein lebendiges und durchmischtes Wohnquartier entstehen, das attraktiven Wohnraum für die unterschiedlichsten Lebensformen und Einkommenschichten zur Verfügung stellt. Dem stadträtlichen Legislatorschwerpunkt «Stadt und Quartiere gemeinsam gestalten» folgend, hat die Stadt Zürich das städtebauliche Entwicklungs-

konzept gemeinsam mit der Quartierbevölkerung, lokalen Organisationen und Interessengruppen sowie Vertreterinnen und Vertretern aus der Politik vertieft und konkretisiert. Entstanden ist das «Städtebauliche Leitbild Ueberlandpark» (Mai 2013), das als Grundlage für die Ausarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans diene.

Das städtebauliche Leitbild formuliert Entwicklungsziele bezüglich Nutzung, Freiraum und Erschliessung und zeigt das Grundgerüst für die zukünftige Bebauung entlang des «Ueberlandparks» auf. Der «Ueberlandpark» soll auf vielfältige Weise in das Quartier eingebunden und zu einem neuen Bezugsort für ganz Schwamendingen werden.

Zentrales Element des Leitbilds ist die Querstellung der Bauten zur Einhausung, die die charakteristische Zeilenbauweise von Schwamendingen in verdichteter Form weiterführt. Diese Bebauungsstruktur ermöglicht eine Wechselwirkung zwischen den Bauten und dem «Ueberlandpark», die durch Brückenbauwerke zwischen den Gebäuden und dem Park zusätzlich gestärkt werden soll. Durch die Abstimmung der Bebauungsstruktur auf die Einhausung entstehen unterschiedliche Stadtebenen mit spezifischen Wohnqualitäten. Das vielfältige Wohnen am «Ueberlandpark» wird im Leitbild anhand von spezifisch entwickelten Gebäude-Prototypen illustriert. Die Prototypen zeigen auf, wie die angestrebte Wechselwirkung zwischen den Wohngebäuden und dem Park baulich umgesetzt werden könnte.

Der «Ueberlandpark» als grünes Rückgrat ist eine attraktive Ergänzung der bestehenden öffentlichen Grünräume und verbindet die Naherholungsgebiete Zürichberg und Glattraum. Die angestrebte Bebauungsstruktur ermöglicht durchlässige und mit dem öffentlichen Raum verknüpfte Siedlungsfreiräume, die den Grundgedanken von Schwamendingen als Gartenstadt mit fliessenden Grünräumen aufnehmen und weiterführen. Die für Schwamendingen typischen grosskronigen Bäume sollen als parzellenübergreifendes Kontinuum die intensive Durchgrünung prägen. Durch die Querstellung der Bauten entstehen zudem Sichtbeziehungen und Wegverbindungen aus dem Quartier zum neuen Freiraum. Damit kann ein attraktives, engmaschiges Erschliessungsnetz sichergestellt werden.

### **3. Perimeter und Eigentumsverhältnisse**

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Baugebiete zwischen dem Ostportal des Schöneichtunnels und dem Autobahnkreuz Aubrugg. Seitlich wird das Gebiet durch die Lueglandstrasse, Dreispitz, Herbstweg, Ueberland- und Winterthurerstrasse begrenzt.

Die Grundstücke im Gestaltungsplangebiet sind grösstenteils im Eigentum der öffentlichen Hand (Stadt, Kanton, Bund), Baugenossenschaften, Kirchen, Vereine und Stiftungen. Ein geringer Anteil ist im Eigentum von privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern.

### **4. Planungsrechtliche Situation**

Im Jahr 2011 hatte der Stadtrat für das Gebiet des Gestaltungsplans eine Planungszone beantragt, die der Kanton am 7. August 2011 verfügte. Die Planungszone nach § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) stellt sicher, dass keine baulichen Veränderungen umgesetzt oder sonstigen Vorkehrungen getroffen werden dürfen, die die Ziele der laufenden Planung negativ präjudizieren. Weil sich das eidgenössische Plangenehmigungsverfahren für das Einhausungsprojekt wegen der zum Teil aufwendigen Einigungsverhandlungen mit einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern mehrfach verzögerte, konnte der Gestaltungsplan innert der für die Planungszone vorgesehenen dreijährigen Frist nicht festgesetzt werden. Im Sommer 2014 genehmigte der Kanton eine Verlängerung der Planungszone um weitere zwei Jahre bis längstens zum 25. August 2016.

Der Gestaltungsplan wurde auf der Grundlage des zur Plangenehmigung vorliegenden Einhausungsprojekts ausgearbeitet. Kleinere technische Anpassungen am Einhausungsprojekt können nicht ausgeschlossen werden. Zu denken ist dabei z. B. an eine Neupositionierung

eines Auf-/Abgangs. Dennoch sollte mit Blick auf die auslaufende Frist für die Planungszone und im Sinne der Rechtssicherheit für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Gestaltungsplan möglichst bald festgesetzt werden. Zudem würden allfällige Anpassungen am Einhausungsprojekt nicht die Revision der Gestaltungsplanvorschriften, sondern lediglich plangrafische Anpassungen nötig machen. Solche plangrafischen Anpassungen im Gestaltungsplan infolge von nachträglichen Änderungen am Projekt der Einhausung soll der Stadtrat, gestützt auf eine entsprechende Kompetenzdelegation des Gemeinderats, vornehmen können, da es sich um einen Nachvollzug der tatsächlichen Verhältnisse im Plan handelt. Eine solche plangrafische Anpassung im Gestaltungsplan erfolgt in dem vom PBG vorgesehenen Verfahren.

## **5. Anpassung der kommunalen Baulinien**

Im Rahmen des Nationalstrassenprojekts sieht das ASTRA entlang des Einhausungsbauwerks neue Nationalstrassenbaulinien vor. In diesem Zusammenhang sind die kommunalen Baulinien im Perimeter der Einhausung Schwamendingen anzupassen. Im Wesentlichen geht es dabei um die Aufhebung der kommunalen Baulinien der «alten» Ueberlandstrasse entlang des Einhausungsbauwerks und die entsprechende Anpassung der angrenzenden Baulinien der Wallisellen-, Saatlen-, Schörli- und Tulpenstrasse. Diese Anpassungen erfolgen in Abstimmung mit dem öffentlichen Gestaltungsplan und werden dem Gemeinderat in einer separaten Weisung zur Festsetzung unterbreitet.

## **6. Wichtigste Festlegungen im Gestaltungsplan**

Der Gestaltungsplan besteht aus den Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Mst. 1:2000. Es handelt sich um einen öffentlichen Gestaltungsplan gemäss § 84 Abs. 1 PBG. Zur Erläuterung des Planerlasses dient der Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) sowie das «Städtebauliche Leitbild Ueberlandpark». Der Bericht zu den Einwendungen gibt Auskunft über das Mitwirkungsverfahren. Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO; AS 700.100) im Gestaltungsplangebiet keine Anwendung. Die Wirkung der Baulinien ist bezüglich der Gebäudehöhe für die Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

Mit dem Gestaltungsplan wird die Grundlage für städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauungen und Aussenräume gemäss städtebaulichem Leitbild geschaffen. Mittels spezifischer Vorschriften werden die Inhalte des Leitbilds in baurechtliche Festlegungen überführt. Dazu wird der Geltungsbereich des Gestaltungsplans in die Teilgebiete B1 bis B18, den «Ueberlandpark» sowie die Freiräume «Saatlenstrasse» und «Süd-Ost» unterteilt.

### *Städtebau (Art. 7, 8, 10, 11 und 16)*

Im städtebaulichen Leitbild ist das Entwicklungsziel einer «optimalen Bebauungsstruktur» und dem damit einhergehenden «vielfältigen Wohnen am Ueberlandpark» formuliert. Der Gestaltungsplan nimmt diese Zielsetzung in mehreren Vorschriften auf. Wichtige Grundlage bilden die Teilgebiete B1 bis B18, innerhalb denen die erwünschte bauliche Entwicklung erfolgen soll. Das zulässige Nutzungsmass wird über die Grundordnung (Art. 7) und eine Antrittsregelung für Gesamtüberbauungen (Art. 10) geregelt. Die im Leitbild definierte «optimale Bebauungsstruktur» wird mit der Regelung zur Stellung der Bauten erreicht (Art. 8).

Die Grundordnung gemäss Art. 7 ist mit der Regelbauweise vergleichbar. Zulässig ist eine Ausnützung von maximal 120 Prozent auf vier Vollgeschossen (Art. 7 Abs. 1 Buchstabe a). Die Grenz- und Gebäudeabstände orientieren sich an der halben Gebäudehöhe (Art. 7 Abs. 1 Buchstaben b und c).

Mit Art. 8 wird die Querstellung der Bauten zur Einhausung sichergestellt. Unterteilungen der Gebäude sowie Vor- und Rücksprünge sind möglich, sofern der Charakter der Zeilenbebauung gewahrt bleibt (Art. 8 Abs. 2). Für einzelne Teilgebiete sind aus Rücksicht auf die bestehende Parzellierung, die Geometrie der Parzellen oder die Topografie abweichende Bauungsstrukturen möglich (Art. 8 Absätze 3 und 5).

Schliessen sich alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Teilgebiets zusammen, kann, gestützt auf die Antrittsregelung, eine erhöhte Ausnützung von maximal 150 Prozent realisiert werden; analog zur Arealüberbauung gemäss BZO sind sieben Vollgeschosse zulässig (Art. 10 Abs. 2 Buchstabe a). Die Vorschriften zur Antrittsregelung machen Gesamtüberbauungen im Sinne des Leitbildes für Bauherrinnen und Bauherren attraktiv. Für einen Antritt sind neben einem gemeinsamen Baugesuch für die Gesamtüberbauung kumulativ mehrere Voraussetzungen zu erfüllen (Art. 10 Abs. 1 Buchstaben a–h). Neben den städtebaulichen Anforderungen zur Bauungsstruktur sind eine besonders gute Gestaltung und erhöhte energetische Anforderungen zu erfüllen (Minergie-Standard oder Übertreffen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 Prozent).

Mittels Brücken von den Gebäuden zum Park soll die im Leitbild beschriebene Wechselwirkung zwischen Bebauung und «Ueberlandpark» entstehen. Um dieses Ziel zu erreichen, wird im Falle der Erstellung eines Brückenbauwerks nach Art. 16 für das betroffene Teilgebiet ein zusätzlicher Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten, maximal jedoch 900 m<sup>2</sup>, gewährt (gilt für die Teilgebiete B1–B15; Art. 11 Abs. 1). Wird dieser Ausnützungsbonus ganz oder teilweise beansprucht, sind die Energiewerte des Minergie-P-Eco-Standards einzuhalten (Art. 10 Abs. 1 Buchstabe f).

#### *Aussen- und Freiraum (Art. 8, 10, 19)*

Der wichtigste und prägendste Freiraum ist der neue «Ueberlandpark», der optimal ins Quartier eingebunden werden soll. Im Leitbild ist weiter das Entwicklungsziel von «grünen Siedlungsfreiräumen» formuliert. In Anlehnung an die Schwamendinger Grünräume sollen die Siedlungsfreiräume entlang der Einhausung durchlässig gestaltet und mit dem öffentlichen Raum verknüpft werden. Die angestrebte Bauungsstruktur (Art. 8) schafft die Grundvoraussetzung, dass eine Durchlässigkeit zwischen dem Quartier und dem «Ueberlandpark» entsteht. Art. 19 enthält zudem qualitätssichernde Vorschriften betreffend den Freiraum. Mindestens zwei Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche ist zu begrünen, und pro 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Grossbaum vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Die intensive Durchgrünung mit grosskronigen Bäumen ist eines der prägendsten Freiraumelemente von Schwamendingen. Mit der Antrittsregelung muss die Gestaltung der Freiräume in einem Teilgebiet zudem nach einem einheitlichen, übergeordneten Gestaltungskonzept erfolgen (Art. 10 Abs. 1 Buchstabe d). Die Gestaltungsplanvorschriften schaffen damit die Voraussetzungen für qualitätsvolle und diversifizierte Aussen- und Freiräume.

#### *Nutzung (Art. 5 bis 7)*

Die mit dem Bau der Einhausung einhergehende Verbesserung der Lage- und Lebensqualität soll der Wohnnutzung zugutekommen, aber auch nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sind erwünscht bzw. zulässig. Im Sinne des im Leitbild formulierten Entwicklungsziels einer angemessenen Durchmischung schafft der Gestaltungsplan (Art. 5) die entsprechende nutzungsplanerische Grundlage. In Art. 6 Abs. 1 wird die generelle Wohnanteilsspflicht von 90 Prozent festgelegt. Analog zur ständigen Praxis nach BZO darf der Wohnanteil für die Versorgung mit Dingen und Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs auf 75 Prozent und für Kinderbetreuungseinrichtungen unbeschränkt herabgesetzt werden (Art. 6 Abs. 2 und 7). Abweichende Vorschriften bezüglich der Wohnanteilsspflicht gelten für die Teilgebiete B5, B9 und B11 (Art. 6 Absätze 3 und 6).

Um die Etablierung von Erdgeschossnutzungen zwecks Stärkung der Saatlenstrasse zu fördern, wird entlang der Saatlenstrasse eine Erdgeschosshöhe von 4,0 m vorgeschrieben (Art. 7 Abs. 4). Gemäss Art. 5 Abs. 3 sind im Baubereich auf dem «Ueberlandpark» Nutzungen wie ein Kiosk, Café, Quartiertreff oder dergleichen zur Belebung des Parks zugelassen.

#### *Erschliessung und Parkierung (Art. 22 bis 24)*

Mit dem Bau der Einhausung verändert sich teilweise die Verkehrserschliessung im Quartier. Insbesondere die Integration der Ueberlandstrasse ins Einhausungsbauwerk führt dazu, dass die betroffenen Liegenschaften neu über den Herbstweg und die Luegislandstrasse erschlossen werden müssen. Im Gestaltungsplan wird auf die neue Verkehrssituation reagiert, indem in Art. 22 die Erschliessung der Teilgebiete über die Hauptwegverbindungen aus dem Quartier festgelegt wird. Die Berechnung der erforderlichen Anzahl Autoabstellplätze erfolgt gemäss der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung [PPV]; AS 741.500). Aufgrund der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr beträgt die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze 80 Prozent des Normbedarfs. Für autoarme Nutzungen kann, gestützt auf ein Mobilitätskonzept, vom minimalen Parkplatzbedarf gemäss PPV abgewichen werden (Art. 23).

Im Leitbild ist das Entwicklungsziel eines «engmaschigen Erschliessungsnetzes» formuliert, damit der «Ueberlandpark» gut ins Quartier eingebunden wird. Im Vordergrund steht insbesondere die optimale Anbindung der Auf- und Abgänge zum «Ueberlandpark» ans Fuss- und Veloverkehrsnetz. Im Gestaltungsplan werden dazu wichtige Anschlusspunkte für öffentliche Wegverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr festgelegt (Art. 24).

#### *Umwelt und Nachhaltigkeit (Art. 10 und 25)*

Der Gestaltungsplan enthält Festlegungen zur Reduktion des Wärmebedarfs und zu einer ökologischen Wärmeversorgung im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft. Wird die Antrittsregelung für eine Gesamtüberbauung nach Art. 10 beansprucht, haben die Gebäude erhöhte energetische Anforderungen zu erfüllen (Minergie-Standard oder kantonale Wärmedämmvorschriften minus 20 Prozent; Art. 10 Abs. 1 Buchstabe e). Wird der Ausnützungsbonus gemäss Art. 11 ganz oder teilweise in Anspruch genommen, müssen die Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist (Art. 10 Abs. 1 Buchstabe f). Zur Deckung des Wärmebedarfs für Raumheizung und Warmwasser ist ein Anschluss ans Fernwärmenetz vorzusehen, soweit nicht erneuerbare Energien oder Abwärme zum Einsatz kommen (Art. 25).

### **7. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden**

Mit Schreiben vom 9. Oktober 2013 haben die zuständigen kantonalen Amtsstellen zum Gestaltungsplan Stellung genommen. Der Gestaltungsplan wird darin unter Vorbehalt eines Antrags als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt. Dem gestellten Antrag zum Verhältnis des Gestaltungsplans zur BZO wurde mit einer Umformulierung von Art. 3 Abs. 1 entsprochen.

### **8. Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

Das nach § 7 PBG vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 5. Juni 2013 bis 9. August 2013 durchgeführt. Innerhalb der Auflagefrist gingen 6 Stellungnahmen mit insgesamt 33 Einwendungen ein.

Rund ein Drittel der Eingaben haben Anregungen, privatrechtliche Anliegen oder Einwendungen im Zusammenhang mit dem Einhausungsprojekt des Bundes zum Gegenstand und waren somit nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens. Die Einwendungen zum Gestaltungsplan wurden geprüft, und mit allen antragstellenden Parteien wurde ein Gespräch

geführt. Einzelnen Einwendungen konnte ganz oder teilweise entsprochen werden. Im Bericht zu den Einwendungen werden sämtliche Anliegen zusammengefasst dargestellt und gewürdigt.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

1. **Der öffentliche Gestaltungsplan «Ueberlandpark», bestehend aus Vorschriften und Situationsplan im Mst. 1:2000, datiert 18. August 2015, wird festgesetzt.**
2. **Vom Bericht über die Einwendungen, datiert 18. August 2015, wird zustimmend Kenntnis genommen.**
3. **Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am öffentlichen Gestaltungsplan «Ueberlandpark» (Vorschriften und Plan) in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren betreffend Gestaltungsplan als notwendig erweisen. Zudem ist der Stadtrat ermächtigt, plangrafische Anpassungen vorzunehmen, sofern sich diese als Folge einer Änderung am Einhausungsbauwerk als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**

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

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**

# Öffentlicher Gestaltungsplan «Ueberlandpark»

Zürich - Schwamendingen

## Vorschriften

18. August 2015

<p><b>Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. .... vom .....</b></p> <p>Im Namen des Gemeinderats Die Präsidentin / Der Präsident: .....</p> <p>Die Sekretärin / Der Sekretär: .....</p>
<p><b>Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. .... vom .....</b></p> <p><b>Für die Baudirektion</b> .....</p>
<p>In Kraft gesetzt mit STRB Nr. ....vom ..... auf den .....</p>

Gestützt auf das städtebauliche Leitbild «Ueberlandpark» vom Mai 2013 wird folgender öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt:

### **Art. 1 Zweck**

- 1 Mit dem Gestaltungsplan wird die Grundlage für städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauungen und Aussenraumgestaltungen im Kontext von Einhausung und 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.

### **Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich**

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus den Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:2'000.
- 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.

### **Art. 3 Geltendes Recht**

- 1 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO; AS 700.100) im Gestaltungsplangebiet keine Anwendung.
- 2 Die Wirkung der Baulinien ist bezüglich der Gebäudehöhe im Gestaltungsplangebiet für die Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

### **Art. 4 Empfindlichkeitsstufen**

- 1 Die Teilgebiete B1 bis B10 und B12 bis B18 werden der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) zugeordnet.
- 2 Das Teilgebiet B11 wird der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, im Falle einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet.



- 3 Das übrige Gestaltungsplangebiet wird der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.

#### **Art. 5 Nutzweise**

- 1 In den Teilgebieten B1 bis B10 und B12 bis B18 sind 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.
- 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.
- 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.

#### **Art. 6 Vorgeschriebener Wohnanteil**

- 1 In den Teilgebieten B1 bis B4, B6 bis B8, B10 und B12 bis B18 gilt ein Wohnanteil von mindestens 90%.
- 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.
- 3 Im Teilgebiet B9 gilt ein Wohnanteil von mindestens 60%.
- 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.
- 5 Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen sind so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.

- 6 In den Teilgebieten B5 und B11 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.
- 7 Zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) sowie für Kindergärten darf unabhängig vom vorgeschriebenen Wohnanteil der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.

## Art. 7 Grundmasse, Höhenkote

- 1 a) Es gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	4
anrechenbares Untergeschoss max.*	0
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudehöhe max. (m)**	14.7
Grundgrenzabstand min. (m)***	5
Ausnützung max. (%)	120

(\*) vorbehältlich Abs. 5

(\*\*) vorbehältlich Abs. 3 betreffend Teilgebiet B16

(\*\*\*) vorbehältlich Abs. 1 Buchstabe d

- 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.
- 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.
- d) Gegenüber dem Freiraum «Süd-Ost» ist kein Grundgrenzabstand einzuhalten, vorbehalten bleibt Art. 24 Abs. 1.
- e) Gegenüber der Einhausung sind Bauten bis maximal auf die Baulinien Nationalstrasse zulässig, vorbehalten bleibt Art. 15.
- 2 Die geschlossene Bauweise ist zulässig.
- 3 Im Teilgebiet B16 darf die maximal zulässige Höhenkote von 464 m ü. M. nicht überschritten werden. Dachaufbauten im Sinne 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.

- 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.

### **Art. 8 Stellung der Bauten**

- 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.
- 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.
- 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.

### **Art. 9 Hochhäuser**

- 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.

### **Art. 10 Antrittsregelung Gesamtüberbauung**

- 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 Überbauung des gesamten betroffenen Teilgebietes vorsehen (Gesamtüberbauung). Solche Gesamtüber-

bauungen 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 betrieblich 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.
- 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 Art. 24 Abs. 1.
  - e) Gegenüber der Einhausung sind Bauten bis maximal auf die Baulinien Nationalstrasse zulässig, vorbehalten bleibt Art. 15.
- 3 Im Weiteren gelten im Falle eines Antritts auch die Vorschriften in Art. 7 Absätze 2 bis 5.
  - 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.
  - 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.

#### **Art. 11 Ausnützungsbonus für die Teilgebiete B1 bis B15**

- 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 m<sup>2</sup>, 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 angebunden wird.
- 2 Der Ausnützungsbonus bemisst sich auf der Grundlage der zulässigen Ausnützung.
- 3 Der realisierte Ausnützungsbonus ist von der Wohnanteilspflicht befreit.

#### **Art. 12 Ausnützungsübertragungen**

Ausnützungsübertragungen sind zulässig, sofern in einem Teilgebiet die höchstzulässige Ausnützung nicht um mehr als 1/8 erhöht wird.

### **Art. 13 Gestaltung Teilgebiet B18**

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.

### **Art. 14 Gewachsener Boden**

- 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.

### **Art. 15 Baubegrenzungslinien**

- 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.
- 3 Auf die Baubegrenzungslinien darf gebaut werden.

### **Art. 16 Brückenbauwerke**

- 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.

## **Art. 17 Abgrabungen**

Abgrabungen für Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen sind zulässig.

## **Art. 18 Attikageschosse**

- 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.
- 2 Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 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.
- 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.
- 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.

## **Art. 19 Freiraum**

- 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.
- 2 Es ist pro 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Grossbaumart vorzusehen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen, sofern die Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird. Die Anzahl 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.

## **Art. 20 Ökologie, Dachbegrünung**

- 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.
- 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.

## **Art. 21 Hochwasserschutz**

- 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.

## **Art. 22 Erschliessung für Motorfahrzeuge**

- 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.
- 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.
- 4 Im Falle 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.



## **Art. 23 Parkierung**

- 1 Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen trifft, gilt die zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültige Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung [PPV]; AS 741.500).
- 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. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.
- 4 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.
- 6 Von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ist ein angemessener Anteil gedeckt und in Eingangsnähe anzubieten.

## **Art. 24 Fuss- und Velowegverbindungen, Durchgänge**

- 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.
- 2 In dem im Plan bezeichneten Bereich ist eine öffentliche Fusswegverbindung im Sinne von Absatz 1 zur Verfügung zu stellen.
- 3 Das Unterbauen der Fuss- und Velowegverbindungen ist zulässig, sofern eine Überdeckung von mindestens 1.50 m eingehalten wird.
- 4 Im Teilgebiet B 15 ist die Unterbauung der reinen Fusswegverbindung zwischen Winterthurerstrasse und Anna-Häuptli-Weg uneingeschränkt zulässig.

### **Art. 25 Energie**

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.

### **Art. 26 Inkrafttreten**

Der Stadtrat setzt diese Gestaltungsplanvorschriften mitsamt dem Plan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.



Öffentlicher Gestaltungsplan «Ueberlandpark»

Zürich - Schwamendingen

Situationsplan 1:2'000

18. August 2015

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. .... vom .....

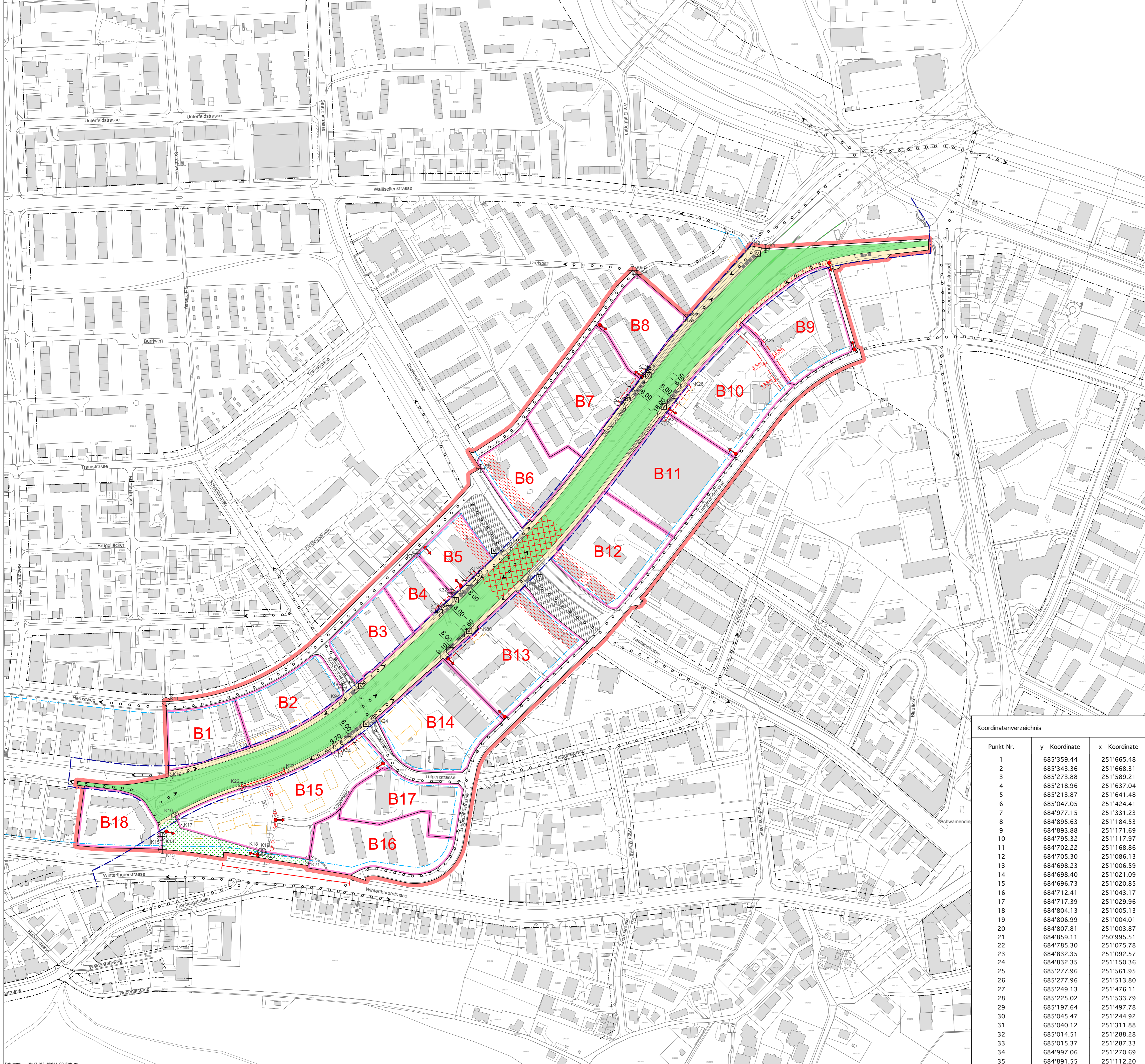
Im Namen des Gemeinderates  
Die Präsidentin / Der Präsident: .....

Die Sekretärin / Der Sekretär: .....

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

Für die Baudirektion .....

In Kraft gesetzt mit StRB NR. .... vom ..... auf den .....



Festlegungen

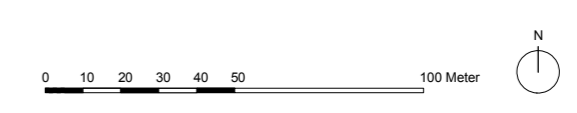
- Perimeter Gestaltungsplan gemäss Art. 2 Abs. 2
- Teilgebiete B1 bis B18 gemäss Art. 2 Abs. 3
- Ueberlandpark gemäss Art. 2 Abs. 3
- Baubereich Ueberlandpark gemäss Art. 5 Abs. 3, Art. 7 Abs. 6
- Freiraum Süd-Ost gemäss Art. 5 Abs. 4
- Öffentlicher Freiraum Saatenstrasse gemäss Art. 5 Abs. 5
- Erdgeschosshöhe 4.00 m gemäss Art. 7 Abs. 4
- Interessenslinie Auf- und Abgänge gemäss Art. 15 Abs. 1
- Interessenslinie Erschliessungsraum gemäss Art. 15 Abs. 2
- Bereich für Mischverkehr gemäss Art. 22 Abs. 1
- ← Anschlusspunkt für Fuss- und Velowegverbindung (Lage schematisch) gemäss Art. 24 Abs. 1
- ← Anschlusspunkt für Fusswegverbindung (Lage schematisch) gemäss Art. 24 Abs. 1 und Abs. 4
- Bereich für Anschlusspunkt Fusswegverbindung gemäss Art. 24 Abs. 2
- ⊕ Koordinaten-Punktnummer

Koordinatenverzeichnis

Punkt Nr.	y - Koordinate	x - Koordinate
1	685'359.44	251'665.48
2	685'343.36	251'668.31
3	685'273.88	251'589.21
4	685'218.96	251'637.04
5	685'213.87	251'641.48
6	685'047.05	251'424.41
7	684'977.15	251'331.23
8	684'893.63	251'184.53
9	684'893.88	251'171.69
10	684'795.32	251'117.97
11	684'702.22	251'168.86
12	684'705.30	251'086.13
13	684'698.23	251'006.59
14	684'698.40	251'021.09
15	684'696.73	251'020.85
16	684'712.41	251'043.17
17	684'717.39	251'029.96
18	684'804.13	251'005.13
19	684'806.99	251'004.01
20	684'807.81	251'003.87
21	684'859.11	250'995.51
22	684'785.30	251'075.78
23	684'832.35	251'092.57
24	684'832.35	251'150.36
25	685'277.96	251'561.95
26	685'277.96	251'513.80
27	685'249.13	251'476.11
28	685'225.02	251'533.79
29	685'197.64	251'497.78
30	685'045.47	251'244.92
31	685'040.12	251'311.88
32	685'014.51	251'288.28
33	685'015.37	251'287.33
34	684'997.06	251'270.69
35	684'891.55	251'112.20

Orientierender Inhalt

- Baulinien Nationalstrasse gemäss separater Vorlage
- Baulinien kommunal gemäss separater Vorlage
- Baulinien kommunal bestehend
- Bestehende Bauten
- Bestehende Bauten (Abbruch aufgrund Einhausungsprojekt vorgesehen)
- Otto-Nauer-Weg und Anna-Hauptli-Weg
- ← Fuss- und Velowegverbindung (Lage schematisch)
- Abstellplätze für Zweiräder (Lage schematisch)



# Öffentlicher Gestaltungsplan «Ueberlandpark»

Zürich – Schwamendingen

---

## **Bericht zu den Einwendungen**

18. August 2015

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1. Vorbemerkungen.....	3
1.2. Öffentliche Auflage.....	3
<b>2. Ergebnis öffentliche Auflage</b> .....	<b>4</b>

Autor: **Planpartner AG**  
– Stephan Schubert

Auftraggeber: **Amt für Städtebau**

Projektleitung: **Amt für Städtebau**  
– Simon Diggelmann

# 1. Einleitung

---

## 1.1. Vorbemerkungen

Einwendungs- und Anhörungsverfahren	Das Hochbaudepartement der Stadt Zürich führte im Sommer 2013 auf Veranlassung des Vorstehers des Hochbaudepartements die Anhörung und öffentliche Auflage durch (vgl. § 7 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]; LS 700.1).
Anonymisierung	Der Bericht zu den Einwendungen erfolgt in anonymisierter Form.

## 1.2. Öffentliche Auflage

Auflage	<p>Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 5. Juni 2013 bis 9. August 2013 beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, Zürich, aufgelegt. Die Publikation erfolgte am 5. Juni 2013 im Städtischen Amtsblatt und am 7. Juni 2013 im Amtsblatt des Kantons Zürich.</p> <p>Innerhalb der Auflagefrist gingen 6 Stellungnahmen mit insgesamt 33 Einwendungen ein. Einige Eingaben haben Anregungen, privatrechtliche Anliegen oder Einwendungen im Zusammenhang mit dem Einhausungsprojekt des Bundes zum Gegenstand.</p>
Behandlung	<p>Die Einwendungen wurden geprüft, mit allen Einwenderinnen und Einwendern wurde ein Gespräch geführt. Einzelnen Einwendungen konnte ganz oder teilweise entsprochen werden.</p> <p>Im vorliegenden Bericht werden sowohl die nicht berücksichtigten als auch die berücksichtigten Einwendungen behandelt (vgl. Kapitel 2).</p>

## 2. Ergebnis öffentliche Auflage

---

Stellungnahmen Schwerpunkte	<p>9 von den 33 eingereichten Einwendungen verlangen eine Anpassung der beiden Vorschriften zu den Grundmassen (Art. 7 und Art.10). Die in den Einwendungen zum Ausdruck kommenden Anliegen unterscheiden sich inhaltlich stark voneinander.</p> <p>3 von den 33 eingereichten Einwendungen verlangen eine Anpassung der Vorschrift zur Gebäudestellung (Art. 8).</p> <p>10 von den 33 eingereichten Einwendungen betreffen Festlegungen, welche in einem direkten Zusammenhang zum Basisprojekt der Einhausung stehen und nicht Gegenstand des Gestaltungsplans sind. Es wird darauf hingewiesen, dass Anpassungen am Basisprojekt wie beispielsweise eine Verschiebung von Aufgängen oder Veloabstellplätzen auch eine Anpassung im Informationsinhalt des Plans zum Gestaltungsplan nach sich ziehen. Werden die im Rahmen des Basisprojektes festgelegten Fuss- und Radwegverbindungen angepasst, wird dies auch im Gestaltungsplan nachvollzogen.</p>
weitere Themen	Die übrigen 11 Einwendungen beziehen sich auf unterschiedlichste Themen die nachstehend ebenfalls behandelt werden.
tabellarische Darstellung	In einer Tabelle werden nachfolgend alle Einwendungen zusammengefasst und mit einem Kommentar gewürdigt.



Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
E1	<b>Geltendes Recht (Art. 3)</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Es sei auf die <u>Aufhebung der Wirkung der Baulinien</u> bezüglich der Gebäudehöhe (Art. 3 Abs. 2) <u>zu verzichten</u>, so dass die kommunalen Baulinien entlang der Quartierstrassen und Grünräume weiterhin gültig sind. <u>&gt; Ergänzung in den Artikeln 7 und 10.</u></p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Die kommunalen Baulinien werden mit dem Erlass des Gestaltungsplanes nicht ausser Kraft gesetzt. Die Wirkung der Baulinien wird während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes lediglich suspendiert, und zwar in Bezug auf die Gebäudehöhe (vgl. § 278 PBG).</p> <p>Zudem wird der besonderen städtebaulichen Situation im Bereich Herbstweg wird mit den Festlegungen in Art. 10 Abs. 3 (neu Abs. 4) Rechnung getragen.</p>
E2	<b>Wohnanteil (Art. 5 Abs. 3)</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Es sei die <u>Betriebsdauer der Nutzungen</u> im „Baubereich Ueberlandpark“ (Art. 5 Abs. 3) sowohl im Innern als auch ausserhalb der Gebäude auf die Zeiten von <u>07.00 bis 22.00 Uhr</u> zu beschränken.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Weder das Einhausungsprojekt noch ein mögliches Betriebskonzept des Ueberlandparks sind Gegenstand der Sondernutzungsplanung. Die «Betriebsdauer» von Nutzungen wird nicht in einer Ordnung der Bodennutzung reglementiert (vgl. § 49 PBG).</p> <p>Im Bericht zum Gestaltungsplan wird die besondere Lage im Wohnquartier eingegangen (vgl. Kapitel 2.1.3. und Kapitel 4.2 des Planungsberichtes).</p>
E3	<b>Wohnanteil (Art. 6 Abs. 1)</b>	<b>Antrag teilweise berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Die künftige Bauzone Parzelle SW 6040 ist der <u>heutigen Nutzung als Kirchgemeinde und Haus Gottes anzupassen</u> (wie bei übrigen Gotteshäusern im Quartier).</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Auch künftig soll der Standort als religiöses Kirchenzentrum genutzt werden. Nur mit entsprechenden Anpassungen der Bauvorschriften wird sichergestellt, dass Bestand, Unterhalt, Nutzung, Erweiterung und Neubau möglich sind.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Die erwähnte Parzelle liegt gemäss Gestaltungsplan im Teilgebiet B5, in dem nebst Wohnnutzungen nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig sind (Art. 5 Abs. 1 GPV). Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II (Art. 4 Abs. 1 GPV).</p> <p>Die Anpassung von Art. 6 Abs. 6 GPV stellt sicher, dass solange keine Gesamtüberbauung nach Art. 10 GPV erfolgt, im Teilgebiet B5 keine Wohnanteilspflicht besteht.</p> <p>Kirchen (und andere Kultusstätten) sind in einer Wohnzone zonenkonform (unabhängig davon, ob Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig sind). D.h. die fragliche Parzelle kann weiterhin mittels einer Kirche genutzt werden. Auch darf die Kirche (total-) saniert werden.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
E4	<b>Wohnanteil (Art. 6 Abs. 3 und 4)</b>	<b>Antrag teilweise berücksichtigt (neu Art. 6 Abs. 2 und 7)</b>
	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Es fehlt eine nähere Beschreibung, was unter „<u>Dingen und Dienstleitungen des alltäglichen Bedarfs</u>“ gemeint ist. (Dies muss irgendwo definiert sein, ansonsten jeder/jede etwas anderes darunter verstehen kann.) Allgemein scheint die Reduktion des Wohnanteils massiv, insbesondere wenn es darum geht, Betreuungseinrichtungen bereitzustellen.</p> <p>Antrag: Definieren was „Dinge und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs“ sind. Festlegung eines minimalen Wertes, welcher für Wohnnutzungen jederzeit eingehalten werden muss.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Rechtssicherheit, <u>Vermeidung einer weiteren Einkaufsmeile in Konkurrenz zur Wallisellenstrasse und zum Zentrum Schwamendingen.</u></p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Die Absätze 2 und 7 von Art. 6 GPV bieten die Grundlage für allfällige Herabsetzungen des vorgeschriebenen Wohnanteils. Diese Regelung orientiert sich an der Grundordnung, bzw. ist mit dieser identisch (vgl. Art. 6 Abs. 4 BZO 99 und Art. 6 Abs. 4bis gemäss GRB Nr. 276 vom 20.8.2014 (GR 2014/229)).</p> <p>Zu Art. 6 Abs. 3 BZO gibt es eine langjährige Praxis. Mit Unsicherheiten bei der Anwendung der in Diskussion stehenden GPV ist somit nicht zu rechnen. Eine andere Formulierung von Art. 6 Abs. 2 und 7 GPV ist nicht notwendig.</p> <p>Der Planungsbericht wurde dahingehend angepasst, dass die Voraussetzungen zur Herabsetzung des Wohnanteils vertiefter beschreiben werden (vgl. Kapitel 4.2 und 4.3 des Planungsberichtes).</p>
E5	<b>Grundmasse, Höhenkote, Abstände (Art. 7 Abs. 1)</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag und Begründung:</b></p> <p>Gegenüber der heute geltenden Wohnzone W3 sollen die Grundmasse nicht geändert und insbesondere auch die Ausnützung von 90 % nicht erhöht werden. Vielmehr wird mit der Ausnützung von <u>120 % das gemäss Art. 7 Abs. 1 Bst. a GPV nicht mehr zulässige anrechenbare Untergeschoss kompensiert</u>. Damit wird eine grosse Chance vertan, ein in jeder Beziehung dafür geeignetes Gebiet baulich zu verdichten. Denn es bietet sich nur selten die Möglichkeit, ein derart grosses Gebiet weiterzuentwickeln und entsprechend viel Wirkung zu erzielen. Hier müssen die offensichtlich vorhandenen Verdichtungsmöglichkeiten wirkungsvoll genutzt werden, zumal <u>überwiegend Genossenschaften</u> davon profitieren werden.</p> <p>Eine <u>bauliche Verdichtung</u> ist umso mehr angezeigt, als gemäss Art. 23 Abs. 3 GPV in Abweichung von der städtischen Parkplatzverordnung die Zahl der maximal zulässigen</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Die Ausnützung von 120% gemäss Art. 7 GPV entspricht einer Regelbauweise analog zur BZO. Wird nach Art 7 GPV gebaut, soll keine erhöhte Ausnützung realisiert werden können. Darüber hinaus kann mit einem Antritt gemäss Art. 10 GPV jedoch eine Ausnützung von 150% realisiert werden, wenn im Gegenzug erhöhte Anforderungen erfüllt werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit durch das Erstellen eines Brückenbauwerks gemäss Art 16 GPV einen Bonus von 10 Prozentpunkten zu beanspruchen.</p> <p>Die realisierbare Dichte wurde im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplanes sorgfältig geprüft. Dabei wurden insbesondere auch bestehende Rahmenbedingungen wie Parzellenstruktur, Eigentumsverhältnisse und Erschliessungsgüte mit einbezogen. Das im Gestaltungsplan festgelegte Dichtemass reagiert auf all diese Faktoren. Eine weitere Verdichtung würde trotz des restriktiven Park-</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
	<p>Abstellplätze nur 80 % des Normalbedarfs beträgt. Zudem ermöglicht auch Art. 23 Abs. 4 GPV ausdrücklich <u>autoarme Nutzungen</u>. Somit könnte eine Verdichtung erfolgen, ohne dass damit die bestehenden Verkehrsanlagen übermässig belastet würden. Vollends unverständlich ist, dass die Möglichkeit eines Ausnützungsbonus von sachfremden Voraussetzungen abhängig gemacht wird (siehe sogleich nachfolgend). <u>Wenn das Konzept glaubwürdig sein will, muss für das gesamte Gebiet dieselbe Ausnützung gelten.</u></p>	<p>platzregimes dazu führen, dass das Gebiet als unzureichend erschlossen gelten würde, weil mit den bestehenden Strassenquerschnitten nur eine begrenzte Anzahl von Wohneinheiten erschlossen werden kann. Dazu wurde im Vorfeld eine differenzierte Verkehrsstudie erarbeitet.</p>
<b>E6</b>	<b>Grundmasse, Höhenkote, Abstände (Art. 7 Abs. 3)</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag und Begründung:</b></p> <p>Es wird daher <u>beantragt</u>, die Gestaltungsplanvorschrift so zu formulieren, dass auf eine allfällige Erhöhung der Geschosszahl in der Zone südlich der Winterthurerstrasse im Teilgebiet B16 reagiert werden kann, das heisst in diesem Fall auch hier Gebäude erstellt werden können, welche die <u>maximal zulässige Höhenquote von 464m.ü.M. überschreiten</u>. Mit dieser Regelung erübrigt sich später eine Ergänzung des Gestaltungsplanes.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Mit der in Art. 7 Abs. 3 GPV festgelegten Höhenkote wird sichergestellt, dass die kleinstrukturierte Bebauung südlich der Winterthurerstrasse hinsichtlich der Lagequalität nicht übermässig beeinträchtigt wird. Die getroffene Regelung ermöglicht bereits heute, dass eine neue Bebauung im Teilgebiet B16 entlang der Winterthurerstrasse mindestens 4-geschossig in Erscheinung treten kann.</p>
<b>E7</b>	<b>Grundmasse, Höhenkote, Abstände (Art. 7 und Art. 10)</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Gebäude bis zu einer <u>Höhe von 14,7 Metern</u> dürfen an die Baulinie der Nationalstrasse gestellt werden (bei höheren Gebäuden gilt der vorgesehene Grenzabstand). &gt; Ergänzung in den Artikeln 7 und 10.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Die kommunalen Baulinien werden mit dem Erlass des Gestaltungsplanes nicht ausser Kraft gesetzt. Aber die Wirkung der Baulinien wird in Bezug auf die Gebäudehöhe (vgl. § 278 PBG) suspendiert, solange der Gestaltungsplan gültig ist.</p> <p>Zudem kann im Falle eines Antritts nach Art. 10 GPV eine Gebäudehöhe von maximal 25 Metern realisiert werden. Damit wird der besonderen Lage im Nahbereich des Einhausungsbauwerks Rechnung getragen und eine Voraussetzung geschaffen, die Mithilft, die Wohnqualität am Bauwerk zu verbessern.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
E8	<b>Stellung der Bauten (Art. 8 Abs. 1)</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag und Begründung:</b></p> <p>Gemäss Art. 8 Abs. 1 GPV sind Gebäude in den Teilgebieten B3 - B8 und B10 - B15 quer zur Einhausung und in Zeilenbebauung zu erstellen. Dem liegt ein bestechend einfaches Konzept zu Grunde. Indes scheinen sich die Planer der Tatsache nicht bewusst zu sein, dass sich ihr Konzept wegen der besitzstandgeschützten Überbauungen jedenfalls in den folgenden Jahrzehnten nicht und wahrscheinlich überhaupt nie vollständig verwirklichen wird. Der Masterplan hat somit reichlich <u>wenig mit der bestehenden städtebaulichen Wirklichkeit</u> zu tun. Bereits im Grundsatz bestehen daher erhebliche Zweifel an der <u>Zweckmässigkeit des Gestaltungsplans</u>, der kaum über Jahrzehnte Bestand haben wird. <u>Vor allem aber wurde eine grosse Chance für eine bauliche Verdichtung vertan</u> (siehe sogleich nachfolgend).</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Das Leitbild vom März 2013, mit seiner Querstellung, zeigt ein künftiges Bild, welches sicherlich nicht in ein paar Jahren vollständig umgesetzt, aber bereits heute in grossen Teilen realisiert ist. Es ist absehbar, dass die Einhausung im Gebiet des Gestaltungsplanes eine hohe bauliche Aktivität auslösen wird. Seitens mehrerer Grundeigentümerschaften wurde (mit Verweis auf die Bausubstanz) klar signalisiert, dass ein Erneuerungsprozess umgehend angegangen werden soll. Dies belegt nicht zuletzt auch der aktive Landhandel bei einzelnen Schlüsselparzellen.</p>
E9	<b>Stellung der Bauten (Art. 8 Abs. 4)</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Es wird beantragt Art. 8 Abs. 4 GPV wie folgt neu zu fassen:</p> <p><u>"Im Falle einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 finden auch für die Teilgebiete B1 und B2 die Vorschriften gemäss Art. 8 Abs. 1 und 2 Anwendung."</u></p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>(...) All diese Umstände zeigen, dass bei der <u>BAHOGE von einer besonderen baulichen und rechtlichen Situation auszugehen ist</u>. Damit für die BAHOGE eine Projektierung und Einbezug sämtlicher Gebäude <u>Siedlung "Luegisland"</u> möglich bleibt, sind die Gestaltungsplanvorschriften anzupassen.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Erst im Falle eines (freiwilligen) Antritts in eine erhöhte Ausnützung entsteht die Pflicht zur Gesamtüberbauung.</p> <p>Der Gestaltungsplan stützt sich auf das städtebauliche Leitbild vom Mai 2013 und verfolgt ein übergeordnetes Ziel. Insbesondere mit einer erhöhten Ausnützung kann dieses Ziel langfristig nur umgesetzt werden, wenn die einzelnen Teilgebiete sich auch gemeinsam entwickeln. Mit dem Art. 10 Abs. 1 Bst. b wurde zudem ein Instrument geschaffen, dass es ermöglicht, bestehende Gebäude im eine Gesamtüberbauung zu integrieren.</p> <p>Dass bei den Parzellen der BAHOGE von einer besonderen baulichen und/oder rechtlichen Situation auszugehen ist, kann nicht nachvollzogen werden.</p>
E10	<b>Stellung der Bauten (Art. 8 Abs. 4)</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Ergänzend ist zudem das Teilgebiet B9 aus der Aufzählung von Art. 8 Abs. 4 GPV zu streichen. Es wird beantragt diese Bestim-</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Erst im Falle eines (freiwilligen) Antritts in eine erhöhte Ausnützung entsteht die Pflicht zur Gesamtüberbauung.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
	<p>mung wie folgt neu zu fassen:</p> <p>„Im Falle einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 finden auch für die Teilgebiete B1 und B2 die Vorschriften gemäss Art. 8 Absätze 1 und 2 Anwendung.“</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><u>Dieser baulich einschränkenden Situation kann nur entgegengewirkt werden, wenn das Teilgebiet B9 von den kumulativen Voraussetzungen eines gemeinsamen Baugesuches sowie der Überbauung des gesamten betroffenen Teilgebietes befreit wird.</u></p>	<p>Der Gestaltungsplan stützt sich auf das städtebauliche Leitbild vom 3. Mai 2013 und verfolgt ein übergeordnetes Ziel. Insbesondere mit einer erhöhten Ausnützung kann dieses Ziel langfristig nur umgesetzt werden, wenn die einzelnen Teilgebiete sich auch gemeinsam entwickeln. Mit dem Art. 10 Abs. 1 Bst. b wurde zudem ein Instrument geschaffen, dass es ermöglicht, bestehende Gebäude in eine Gesamtüberbauung zu integrieren.</p>
E11	<b>Stellung der Bauten (Art. 8 Abs. 5)</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Auch die BAHÖGE hat ein Interesse an einer qualitativ hochstehenden Überbauung der Teilgebiete B9 und B10. Sie beantragt daher Art. 8 Abs. 5 GPV wie folgt neu zu fassen:</p> <p>"In den Teilgebieten B10 und B15 ist <u>eine Abweichung von der Zeilenbebauung gestützt auf einen ergänzenden Gestaltungsplan zulässig</u>, sofern dies gesamthaft zu besseren städtebaulichen Lösungen führt. Der ergänzte Gestaltungsplan bedarf lediglich der Zustimmung des Stadtrats."</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Durch diese letzte Ergänzung wird der BAHÖGE ermöglicht, die Lage und Ausrichtung des im Teilgebiet B9 gelegenen Grundstückes SW5265 bei einer Gesamtüberbauung des Teilgebietes B10 in die Projektierung zu integrieren und auf dessen besondere Lage zu reagieren.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Teilgebiet B10 und B15 haben nicht die gleichen Voraussetzungen. Insbesondere unterscheidet sich das Teilgebiet B15 vom Teilgebiet B10 in seinen sehr heterogenen topographischen Gegebenheiten und dem besonderen Zuschnitt des Gebietes.</p> <p>Die Zielsetzungen des erwähnten städtebaulichen Leitbildes vom Mai 2013 lassen sich im Teilgebiet B10 im Gegensatz zum Teilgebiet B15 gut umsetzen.</p> <p>Ein gemeinsames Baugesuch für ein Bauvorhaben, welches das Grundstück SW5265 aus dem Teilgebiet B9 sowie Parzellen im Teilgebiet B10 berührt, wird durch die Gestaltungsplanvorschriften nicht ausgeschlossen.</p>
E12	<b>Antrittsregelung Gesamtüberbauung (Art. 10)</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag und Begründung:</b></p> <p>Art. 10 GPV sieht zwar einen <u>Ausnutzungsbonus von 30 %</u> vor, der aber nur unter <u>teilweise sachfremden und nicht zweckmässigen Voraussetzungen</u> gewährt werden soll. Die Glaubwürdigkeit des Konzepts erfordert es, für das ganze Gebiet dieselbe erhöhte Ausnützung zuzulassen.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Die Regelung des Antritts in eine erhöhte Ausnützung ist planungsrechtlich angemessen und städtebaulich begründet. Die Regelung ist vergleichbar mit Arealüberbauungen.</p> <p>Der Gestaltungsplan stützt sich auf das städtebauliche Leitbild vom Mai 2013 und verfolgt ein übergeordnetes Ziel. Insbesondere mit</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
		einer erhöhten Ausnützung kann dieses Ziel langfristig nur umgesetzt werden, wenn die einzelnen Teilgebiete sich auch gemeinsam Entwickeln.
E13	<b>Antrittsregelung Gesamtüberbauung (Art. 10 Abs. 1 Bst. a)</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag und Begründung:</b></p> <p>In Art. 10 Abs. 1 Bst. a GPV wird etwa vorausgesetzt, dass sämtliche Grundeigentümer des betreffenden Teilgebietes ein <u>gemeinsames Baugesuch</u> einreichen müssen. Gleichzeitig ist es aber richtigerweise zulässig, bereits überbaute Grundstücke in das Baugesuch mit einzuschliessen, sofern insgesamt eine besonders gute Gestaltung erreicht wird. <u>Der Ausnützungsbonus darf nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängen.</u> Massgebend muss vielmehr die städtebauliche Qualität des Bauvorhabens sein. Hinzu kommt wie erwähnt, dass die bestehenden Überbauungen und so zum Beispiel auch die <u>neuere Überbauung auf dem Bau- feld B14 nicht dem städtebaulichen Leitbild</u> entspricht, welches dem Gestaltungsplan zugrunde liegt. Es macht nun aber wenig Sinn, in einem Baugesuch auf eine bestehende Überbauung zu reagieren, deren Daseinsberechtigung nur noch auf der Besitzstandsgarantie beruht. Es muss daher <u>generell eine Ausnutzung von 150 %</u> zulässig sein. Dabei und auch im Falle von Ersatzbauten muss es genügen, dass der Neubau wie vom Gestaltungsplan vorgesehen quer zur Einhausung steht. Welche zusätzliche Qualität soll da ein gemeinsames Baugesuch bringen? Das Gesagte gilt umso mehr, als - wie erwähnt - eine generelle Verdichtung angezeigt ist, die Verkehrsinfrastruktur aufgrund der starken <u>Parkplatzzahlbeschränkung noch weniger belastet wird als bei der heutigen Wohnzone W3 und das Gebiet gut durch den ÖV erschlossen ist.</u></p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Die Antrittsregelung nach Art. 10 GPV orientiert sich an der bestehenden Praxis zur Arealüberbauung (vgl. § 71 PBG und Art. 8 BZO). Dabei kann nicht nur auf die Erfüllung der Querstellung abgestellt werden. Insbesondere kommt in solchen Situationen einem gemeinsamen Aussenraumkonzept eine hohe Bedeutung zu, auch wenn dieses etappiert erstellt wird. Zudem ist im Teilgebiet B14 eine abweichende Gebäudestellung zulässig (vgl. Art. 8 Abs. 3 GPV) und die neuer Baute auf der Parzelle SW 6164 entspricht bereits heute weitgehend den Zielsetzungen des Gestaltungsplans.</p> <p>Der Gestaltungsplan stützt sich auf das städtebauliche Leitbild vom Mai 2013 und verfolgt ein übergeordnetes Ziel. Insbesondere mit einer erhöhten Ausnützung kann dieses Ziel langfristig nur umgesetzt werden, wenn die einzelnen Teilgebiete sich auch gemeinsam Entwickeln.</p> <p>Der Gestaltungsplan lässt zudem auch ohne Antritt genügend Spielraum für die Entwicklung einzelner Bauvorhaben.</p>
E14	<b>Antrittsregelung Gesamtüberbauung (Art. 10 Abs. 1 Bst. c)</b>	<b>Antrag wird berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag und Begründung:</b></p> <p>Gemäss Art. 10 Bst. c GPV ist die den Ausnützungsbonus ermöglichende Gesamtüberbauung überdies nur zulässig, wenn sie das</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Die alte Vorschrift in Art. 10 Abs. 1 Bst. c wurde ersatzlos gestrichen.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
	<p>Ergebnis eines <u>Wettbewerbes</u> ist oder vom <u>Baukollegium</u> der Stadt Zürich gutgeheissen oder auf einem ergänzenden privaten Gestaltungsplan beruht. In Anbetracht der Tatsache, dass der Gestaltungsplan hinsichtlich des Volumens und der Stellung der Bauten nur wenig Spielraum offen lässt, erscheint diese Einschränkung unnötig. <u>Auch dürfte die Wettbewerbspflicht vor dem übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Recht kaum standhalten</u>. Zudem ist nicht einzusehen, weshalb ein Grundeigentümer nicht <u>in der Lage sein</u> soll, ohne die Durchführung eines Wettbewerbs ein besonders gut gestaltetes Bauprojekt zu erarbeiten. <u>Auf die Wettbewerbspflicht ist daher zu verzichten</u>.</p> <p>Desgleichen kann es auch nicht angehen, die Baubewilligung von einem gutheissenden Entscheid des <u>Baukollegiums</u> abhängig zu machen, welches nur beratende Funktion hat, auch wenn es de facto wohl auf das Gleiche herauskommt. Auf Grund der bestehenden Kompetenzordnung muss die Entscheidungskompetenz der Bausektion überlassen werden.</p> <p>Und schliesslich erscheint es nach der vorliegenden aufwendigen und detaillierten Planung <u>unsinnig, einen ergänzenden privaten Gestaltungsplan zu verlangen</u>. Es ist nicht ersichtlich, welche Verbesserungen ein solcher Gestaltungsplan bringen könnte.</p>	
E15	<p><b>Antrittsregelung Gesamtüberbauung (Art. 10 Abs. 2 Bst. a)</b></p>	<p><b>Antrag nicht berücksichtigt</b></p>
	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Reduktion der Vollgeschosse auf max. 6, Reduktion der Gebäudehöhe auf max. 20m (wie am Herbstweg und an der Luegislandstrasse bereits realisiert).</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Reduktion der Verdichtung auf ein humaneres, verträglicheres Mass.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Sowohl die Dichte als auch die Geschosshöhe entsprechen einer Arealüberbauung nach heutiger Bauordnung. Dichte und Geschosshöhe wurden zudem anhand von Richtprojekten überprüft und für planerisch richtig und städtebaulich angemessen befunden. Dabei wurde insbesondere die Höhenentwicklung im Zusammenspiel mit der Baute der Einhausung, welche eine Höhe von rund sieben Metern aufweist, in die Beurteilung miteinbezogen.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
E16	<b>Antrittsregelung Gesamtüberbauung (Art. 10 Abs. 1 Bst. c, neu Bst. d)</b>	<b>Antrag wird berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Es wird daher <u>beantragt</u>, den Art. 10 Abs. 2 Bst. c GPV ist wie folgt neu zu fassen:          „Gegenüber dem Freiraum Süd-Ost ist kein Grundgrenzabstand einzuhalten. Es gilt jedoch ein oberirdischer Wegabstand von mindestens 3.5m gegenüber auf dem Gebiet des Freiraums Süd-Ost erstellten Wegverbindungen.“</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Die Einwendung wird berücksichtigt und Art. 7 und Art. 10 wie folgt angepasst:          Gegenüber dem Freiraum «Süd-Ost» ist kein Grundgrenzabstand einzuhalten, vorbehalten bleibt Art. 24 Abs. 1.</p>
E17	<b>Antrittsregelung Gesamtüberbauung (Art. 10 Abs. 5 neu)</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Zudem wird beantragt Art. 10 Abs. 5 GPV wie folgt neu zu fassen:  <u>"Die Erfordernisse eines gemeinsamen Baugesuches (Art. 10 Abs. 1 Bst. a GPV) und der Überbauung des gesamten betroffenen Teilgebietes (Gesamtüberbauung) im Sinne von Art. 10 Abs. 1 Bst. b GPV müssen im Teilgebiet B9 als Voraussetzungen nicht erfüllt sein."</u></p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Mit den Anpassungen von Art. 8 Abs. 4 GPV und Art. 10 Abs. 5 GPV kann erreicht werden, dass das Grundstück SW5265 im Teilgebiet B9 zusammen mit den im Teilgebiet B10 gelegenen Grundstücken gesamthaft überbaut werden können und auf dem Grundstück SW5265 nach den Grundmassen gemäss Art. 10 Abs. 2 GPV gebaut werden kann.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Der Gestaltungsplan schreibt nicht vor, dass ein Antritt in eine erhöhte Ausnützung zu erfolgen hat.</p> <p>Der Gestaltungsplan stützt sich auf das städtebauliche Leitbild vom Mai 2013 und verfolgt ein übergeordnetes Ziel. Insbesondere mit einer erhöhten Ausnützung kann dieses Ziel langfristig nur umgesetzt werden, wenn die einzelnen Teilgebiete sich auch gemeinsam entwickeln.</p> <p>Mit dem Art. 10 Abs. 1 Bst. b GPV wurde zudem ein Instrument geschaffen, dass es ermöglicht bestehende Gebäude in eine Gesamtüberbauung zu integrieren.</p>
E18	<b>Ausnützungsbonus (Art. 11 Abs. 1)</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Beschränkung des Bonus auf 5% (max. 450m<sup>2</sup>).</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Es ist verständlich und auch begrüßenswert, dass Bauherrschaften zur Einbindung des neuen Ueberlandparks in ihre Projekte angehalten werden. Der Bonus von 10% (max.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Der angebotene Bonus für eine Realisierung eines Brückenbauwerks wird im Kapitel 4.8 detailliert beschrieben. Die Überlegungen zum Mass wurden in einzelnen Modellen überprüft. Auch ist der Bonus an die Bedingung geknüpft, dass das Brückenbauwerk an einen nur beschränkt kommerziell nutzbaren Bereich angebunden werden muss. Das nach oben begrenzte Mass wird als ausreichend</p>



Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
	900m <sup>2</sup> ) scheint aber enorm hoch zu sein. Mit der vorgesehenen Zonierung bzw. den entsprechenden Vorschriften erhalten Bauherrschaffen bereits verschiedene „Zückerchen“. Insgesamt soll vermieden werden, dass entlang der Einhausung ein „Little Manhattan“ entsteht.	und nur begrenzt attraktiv beurteilt. Es steht in einem ausgewogenen Verhältnis von anfallenden Kosten (Realisierung von einem Brückenbauwerk mit angrenzender, eingeschränkter Nutzung) zur Mehrausnutzung.
<b>E19</b>	<b>Gestaltung Teilgebiet B18 (Art. 13)</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag und Begründung:</b></p> <p>Es wird <u>beantragt</u> in Art. 13 GPV zusätzlich ausdrücklich festzuhalten, dass die sich im Bereich der heutigen, noch gültigen Nationalstrassenbaulinie und auf dem Tunnelbauwerk stehenden Gebäude Überlandstrasse 56, 58, 60, 62 und 64 <u>neu-bauähnlich umgebaut und saniert</u> werden dürfen. Nur so wird erreicht, dass die Gebäude bei gegebener Zeit umfassend umgebaut und saniert sowie an die heutigen Wohnbedürfnisse angepasst werden können und damit auch kostengünstiger Wohnraum für die Stadt Zürich erhalten bleiben kann.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Die Nationalstrassenbaulinie beruht auf Bundesrecht. Dieses regelt abschliessend die Folgen der Nationalstrassenbaulinie (projektbezogene, vorsorgliche Landsicherung). Diese Regelung kann nicht mit kommunaler Nutzungsplanung geändert oder aufgehoben werden.</p>
<b>E20</b>	<b>Gewachsener Boden (Art. 14 Abs. 1)</b>	<b>Antrag wird berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag und Begründung:</b></p> <p>Art. 14 Abs. 1 GPV definiert auch für das Baufeld B14 den gewachsenen Boden. Da weder der Fugenweg noch die Tulpenstrasse erwähnt wird, ist die Bedeutung dieser Bestimmung für das Baufeld jedoch nicht klar.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Der Art. 14 Abs. 1 wird entsprechend um den Fugenweg (neu Anna-Hauptli-Weg) und die Tulpenstrasse ergänzt.</p>
<b>E21</b>	<b>Interessenlinie Auf- und Abgänge (Art. 15)</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Es seien die Interessenlinien Auf- und Abgänge (Art. 15) bezüglich der Gebäudehöhen der Baulinie der Nationalstrasse gleichzustellen (analog Antrag 2 = E 7).</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Die Interessenlinien sind bzgl. deren Wirkung auf die Gebäudehöhe den übrigen Baulinien gleichgestellt.</p>
<b>E22</b>	<b>Interessenlinie Auf- und Abgänge (Art. 15)</b>	<b>Antrag wird berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Es wird beantragt, die Interessenlinie "Auf- und Abgänge" in den Bereich des Grundstückes SW5925 im Plan zu verschieben.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Die Festlegung des Treppenaufganges</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Der Gestaltungsplan wurde im Sinne des Antrages und auf der Grundlage der Vergleichsverhandlungen im Verfahren der Einwendungen gegen das Einhausungsprojekt angepasst.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
	<p>"Auhof" im Projekt vor dem Gebäude Luegislandstrasse 149 erscheint zudem zufällig bzw. wegen dem Verlauf der Erschliessungsparzelle SW5264 erfolgt zu sein. Es erschien den planenden Ingenieuren offenbar einfacher, die Grundstücke SW5930, SW5931 und SW5597 über einen auf das Grundstück SW5264 geführten Ringverkehr zu erschliessen. Dieser Einbahn-Ringverkehr ist aber gar nicht notwendig, da der vor den erwähnten Grundstücken verlaufende Otto-Nauer-Weg bzw. Anna-Hauptli-Weg in diesem Bereich für die Benutzung durch Mischverkehr vorgesehen ist. Zudem könnte &gt; Gegenstand der momentanen Verhandlungen mit dem ASTRA problemlos nach der Verschiebung des Treppenaufgang „Auhof“ ein Wendehammer realisiert werden, so dass die Grundstücke SW5930, SW5931 und SW5597 immer noch erschlossen wären.</p> <p>Die von der BAHOGGE verlangte Verschiebung bzw. der neue Standort des Treppenaufgang „Auhof“ ist somit besser geeignet als die ursprüngliche Lösung.</p>	
E23	<b>Freiraum (Art. 19 Abs.2)</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Die Vorschrift ist zu streichen und die Umgebungsgestaltung dem Entscheid der Baubehörde zu überlassen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Baubehörde gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG auch die Pflanzung von Grossbäumen verlangen kann.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Gemäss Art. 19 Abs. 2 GPV ist pro 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Grossbaumart vorzusehen. Dies bedeutet etwa für das Grundstück Kat.-Nr. SW6046 der Einwenderin, dass im Falle eines Neubaus vier Grossbäume gepflanzt werden müssten. Dies erscheint in Anbetracht der Tatsache, dass Grossbäume gemäss EG ZGB einen Grenzabstand von 8 m einhalten müssen, nicht realistisch.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Diese Regelung entspricht der gefestigten Praxis in der Stadt Zürich bei Arealüberbauungen. Dabei erfolgt diese Auflage spätestens im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens. Zudem ist darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 12 Abs. 2 BZO Pflanzen gegenüber Strasse, Plätzen und Wegen keinen Abstandsvorschriften unterliegen (vorbehältlich einer Behinderung von gesetzlichen Zufahrten und der Verkehrssicherheit).</p>
E24	<b>Fuss- und Velowegverbindungen, Durchgänge (Art. 24 Abs.1)</b>	<b>Antrag teilweise berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Es wird beantragt, die vorgesehene Wegverbindung zwischen Standort Anschlusspunkt</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Nicht berücksichtigt wird eine Streichung der Wegverbindung zwischen dem Anschluss-</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
	<p>beim Koordinationspunkt K17/K18 und Anschlusspunkt beim Bauwerk Einhausung (östlich des heutigen Gebäudes Tulpenweg 16) ersatzlos zu streichen.</p> <p>(...) Vor diesem Hintergrund beantragt die Baugenossenschaft Süd-Ost weiter, dass die Anschlusspunkte beim Koordinationspunkt K13, beim Koordinationspunkt K17/K18 und beim Bauwerk Einhausung (östlich des heutigen Gebäudes Tulpenweg 16) durch Anschlussbereiche zu ersetzen sind. Die Anschlussbereiche sind so zu definieren, dass beidseits der Anschlusspunkte der End- bzw. Anfangspunkt der Wegverbindung in einem bestimmten Bereich festgelegt werden kann.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Bereits aufgrund der Topographie des Geländes des Teilgebietes 15 sowie dem Verlauf des Einhausungsbauwerks und der in Art. 8 GPV definierten zukünftigen Stellung der Bebauung wird die Bewegungsfreiheit der Baugenossenschaft Süd-Ost sehr stark eingeschränkt. Die vorgegebenen Anschlusspunkte, die bezüglich der End- und Anfangspunkte der Wegverbindungen dem Grundeigentümer keinen Spielraum lassen, definieren zudem einen bestimmten Verlauf der Wegverbindungen. Aufgrund des dafür freizuhaltenden Raumes von 10.00 m wird die Baugenossenschaft Süd-Ost grundsätzlich die kürzeste Verbindung zwischen den Anschlusspunkten wählen. All dies führt zu einer sehr starken Einschränkung der baulichen Gestaltungsfreiheit der Baugenossenschaft Süd-Ost. (...)</p>	<p>punkt K17/K18 und dem Anschlusspunkt beim Bauwerk der Einhausung. Diese Wegverbindungen wurden im Rahmen des Basisprojekts festgelegt. Im Gestaltungsplan werden diese übernommen und als "Lageschematisch" im Plan Mst. 1:500 beschrieben.</p> <p>Berücksichtigt wird, dass im Abschnitt K 17 und K 20 und beim Einhausungsbauwerk neu ein Anschlussbereich festgelegt wird. Der Plan 1:2000 und der entsprechende Artikel der GPV werden ergänzt. Zudem wird die eine Verbindung zwischen Winterthurerstrasse und Anna-Hauptli-Weg neu als reiner Fussweg bezeichnet.</p>
<b>E25</b>	<b>Fuss- und Velowegverbindungen, Durchgänge (Art. 24)</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Es sei auf die Festsetzung eines Wegabstandes zu verzichten.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Mit der Möglichkeit des Unterbauens nach Art. 24 Abs. 3 GPV stellt der Gestaltungsplan gegenüber Art. 12 Abs. 1 BZO sowieso schon eine Erleichterung dar. Art. 24 GPV steht im Einklang mit dem PBG, das dem Gestaltungsplan als kantonales Rechtsinstrument vorsteht (minimaler, oberirdischer Abstand vom 3.5 m wird gefordert nach § 265 PBG).</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
E26	<b>Fuss- und Velowegverbindungen, Durchgänge (Art. 24 Abs. 1)</b>	<b>Antrag wird berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag:</b> Die im Teilgebiet B9 eingetragenen Anschlusspunkte für Fuss- und Velowegverbindung sind in westlicher Richtung zu verschieben, so dass die Velowegverbindung entlang der Grenze zum Teilgebiet B11 verlaufen wird.</p> <p><b>Begründung:</b> Gemäss Art. 24 Abs. 1 GPV müssen die Fuss- und Velowegverbindungen zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten gestellt werden. Im Teilgebiet BIO befinden sich auf den Grundstücken SW5264 und SW5929 der BAHOGGE zwei dieser Anschlusspunkte. Die Wahl dieser Anschlusspunkte hat ihren Grund einzig im ursprünglichen Standort für den Treppenaufgang "Auhof" vor dem Gebäude Leugislandstrasse 149 im Projektes "Einhausung Schwamendingen". Wie in Ziff. 2 (vgl. E 22) begründet wurde, ist absehbar und sehr wahrscheinlich, dass der Treppenaufgang "Auhof" auf das Grundstück SW5925 verschoben wird. Die im Gestaltungsplan eingezeichneten Anschlusspunkte wären daher nicht mehr notwendig.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b> Der Gestaltungsplan wurde im Sinne des Antrages und auf der Grundlage der Vergleichsverhandlungen im Verfahren der Einwendungen gegen das Einhausungsprojekt angepasst.</p>
E27	<b>Fuss- und Velowegverbindungen, Durchgänge (Art. 24 Abs. 2)</b>	<b>Antrag teilweise berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag und Begründung:</b> Sollte der Treppenaufgang "Auhof" wider erwarten nicht verschoben werden, so wäre zumindest Art. 24 Abs. 2 GPV anzupassen. Diese Bestimmung sieht vor, dass das Unterbauen der Fuss- und Velowegverbindungen zulässig ist. Wie Art. 22 Abs. GPV entnommen werden kann, wird das Teilgebiet B9 zusätzlich über eine Mischverkehrsfläche entlang des Einhausungsbauwerkes erschlossen.</p> <p>Damit eine sinnvolle Projektierung möglich bleibt und die BAHOGGE nicht mehr als nötig eingeschränkt wird, wäre der öffentliche Gestaltungsplan daher zu ergänzen und festzuhalten, dass sofern eine zwischen Anschlusspunkten erstellte Wegverbindung dem Mischverkehr dient, das Unterbauen</p>	<p><b>Stellungnahme:</b> Nicht berücksichtigt wird, dass eine Möglichkeit einer Unterbaubarkeit der sogenannten Mischverkehrsflächen geschaffen wird. In diesem Bereich liegen heute diverse Leitungen, welche nicht ausschliesslich der Feinerschliessung dienen.</p> <p>Im Sinne einer Flexibilisierung wird gegenüber der "Mischverkehrsfläche" eine neue Abstandsregelung durch eine Baubegrenzungslinie im Sinne eines ober- und unterirdischen Wegabstands mit 3.5 Meter festgelegt.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
	einer solchen Wegverbindung ebenfalls zulässig ist und dass ein oberirdischer Wegabstand von mindestens 3.5 m und nicht von 6.0 m einzuhalten sei.	
<b>E28</b>	<b>Planungsbericht</b>	<b>Antrag wird berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag:</b> Änderung der entsprechenden Umschreibung im „Planungsbericht“ gemäss der Definition in den „Vorschriften“.</p> <p><b>Begründung:</b> Schaffung von Rechtssicherheit. Sinnvoll ist die Formulierung in den „Vorschriften“, weil in Skizzen und Modellen sowie im Leitbild alle neuen Häuser entlang des Herbstweges mit einem Höhenabsatz dargestellt sind.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b> Der Fehler im Planungsbericht wird korrigiert.</p>
<b>E29</b>	<b>Grundbuchrechtliche Sicherung</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans</b>
	<p><b>Antrag:</b> Wegen der Landabgabe an dem Bau der Nationalstrasse ist grundbuchrechtlich sicherzustellen, dass die künftige Ausnutzung auf der Grundstücksfläche vom Jahr 2012 berechnet wird.</p> <p><b>Begründung:</b> (s. E3)</p>	<p><b>Stellungnahme:</b> Der Antrag ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens. Eine allfällige Entschädigung ist im Verfahren, dass das Einhausungsprojekt zum Gegenstand hat, geltend zu machen.</p>
<b>E30</b>	<b>Gewährleistung Grenzbaurecht</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans</b>
	<p><b>Antrag:</b> Muss Land hinter der Nationalstrassen-Baulinie (entlang Fugenweg) abgegeben werden, soll in diesem Bereich ein Grenzbaurecht zugunsten der Kirche eingeräumt werden.</p> <p><b>Begründung:</b> (s. E3)</p>	<p><b>Stellungnahme:</b> Der Antrag ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens. Die Gewährleistung eines Grenzbaurechtes erfordert eine privatrechtliche Regelung.</p>
<b>E31</b>	<b>Landabtretung mittels Landabtausch</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans</b>
	<p><b>Antrag:</b> Die Landabtretung sollte mittels eines Landabtausches mit der Stadt Zürich erfolgen (auf</p>	<p><b>Stellungnahme:</b> Der Antrag ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens. Die Handänderung von</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
	<p>der Süd-Ostseite der Parzelle SW 6040).</p> <p><b>Begründung:</b> (s. E3)</p>	<p>Grundstücken ist privatrechtlich zu regeln.</p>
<b>E32</b>	<b>Verzicht auf Zugangsweg</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans</b>
	<p><b>Antrag:</b> Verzicht auf den zusätzlichen Zugangsweg auf Parzelle Kat. Nr. SW6040 (Zugangsweg bei Abgang / Aufgang Tramhaltestelle Schörlistrasse Nordseite, Anschlusspunkt Fuss- und Veloverbindung).</p> <p><b>Begründung:</b> Der Zugangsweg kann nicht sichergestellt werden infolge der Parkplatzausnutzung. Die freie Nutzbarkeit des Parkplatzes ist nicht mehr gewährleistet.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b> Die Festlegung der Anschlusspunkte ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplanverfahrens. Diese Punkte wurden im Rahmen des Einhausungsbauwerks bestimmt.</p> <p>Die Festsetzungen im Gestaltungsplan werden aufgrund der Ergebnisse aus Einwendungsverfahren gegen das Einhausungsprojekt entsprechend angepasst.</p>
<b>E33</b>	<b>Abstellplatz für Zweiräder</b>	<b>Antrag wird nicht berücksichtigt</b>
	<p><b>Antrag:</b> Auf der Tulpenstrasse ist bei der Unterführung ein Abstellplatz für Zweiräder vorzusehen. Solange die Einsprache gegen das Einhausungsprojekt in diesem Punkt nicht geklärt ist, darf an dieser Stelle kein Veloabstellplatz vorgesehen werden.</p> <p><b>Begründung:</b> Die dortige Erschliessungssituation ist Gegenstand der Einsprache der Einwenderin gegen das Einhausungsprojekt.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b> Der Eintrag (orientierender Inhalt) ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplanverfahrens. Er wurde im Rahmen des Einhausungsbauwerks bestimmt.</p> <p>Der Eintrag (orientierender Inhalt) im Plan Mst. 1 :2000 zum Gestaltungsplan wurde jedoch soweit angepasst, dass der Eintrag Abstellplätze für Zweiräder neu platziert wurde.</p>

