

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Sonderbauvorschriften Zena-Areal

Änderung Bau- und Zonenordnung

Urnenabstimmung vom:

Stadtpräsidentin:
.....

Stadtschreiber:
.....

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:
.....

BDV Nr. /

Erstellungs- und Druckdatum: 6. Februar 2025

Änderungen der Bau- und Zonenordnung sind in **roter Schrift** dargestellt.

3.1 Wohnzonen [...]]

Art. 6a Sonderbauvorschriften gemäss § 79 PBG für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung im Zena-Areal

Art. 6a.1

Das im Zonenplan speziell bezeichnete Zena-Areal kann alternativ zu den Bestimmungen der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung nach den folgenden Sonderbauvorschriften überbaut werden:

Art. 6a.2

Die Sonderbauvorschriften bezwecken eine qualitative Innenentwicklung. Von diesen Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Qualität der Überbauung durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird. Dabei sind die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG und an das nachhaltige Bauen gemäss SNBS Gold zu erfüllen sowie Objektschutzmassnahmen gegen Hochwasser nachzuweisen.

Art. 6a.3

Gestaltungspläne, welche den Rahmen dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten, bedürfen der Zustimmung des Stadtrates gemäss § 86 PBG und der Genehmigung durch die Baudirektion.

Art. 6a.4

In diesem Areal gilt:

- a. Ausnützungsziffer: max. 180 %
- b. Fassadenhöhe: max. 17 m, diese darf auf einer anrechenbaren Gebäudefläche im Sinne von § 256 PBG von höchstens 75 % der gesamten Gebäudefläche wie folgt überschritten werden:
 - max. 22 m Fassadenhöhe auf max. 40 % anrechenbarer Gebäudefläche
 - max. 25 m Fassadenhöhe auf max. 45 % anrechenbarer Gebäudefläche
- c. Anzahl Geschosse innerhalb der Fassadenhöhe: frei
- d. Anzahl anrechenbare Dach- oder Attikageschosse: max. 1
- e. fiktive Traufseite der Attikageschosse: frei wählbar, keine Dachaufbauten
- f. Abstände im Innern des Areals: frei
- g. Gebäudelänge: max. 44 m
- h. Abstände entlang des für Velo- und Fussverkehr hinreichend ausgebauten Bahnwegs: frei
- i. Abgrabung und Aufschüttung im Innern des Areals:
Art. 31.1 kommt nicht zur Anwendung
- j. Empfindlichkeitsstufe: ES II
- k. Zulässige Nutzungen: Wohnen, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen
- l. Maximum Abstellplätze: 60 % des Normbedarfs gem. Art. 30 Abs. 1 - 3;
Minimum Abstellplätze: gem. Art. 30 Abs. 5
- m. SNBS Gold: Zertifizierung erforderlich, massgebend ist der SNBS Gold-Standard (oder besser) zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans
- n. Grünflächenziffer: min. 30 %
- o. Grosskronige Bäume ohne Unterbauung: min. 8 Bäume, zusätzlich zu den Strassenbäumen an der Zwillikerstrasse [...]