



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Grünenhof Zürich-City

Gemeinderatsbeschluss vom 28. November 2007

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die citygerechte Nutzung sowie städtebaulich und architektonisch hochstehende Neu- und Umbauten des Blockrandes unter besonderer Berücksichtigung denkmalpflegerischer Anforderungen.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

¹Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Situationsplan 1:500.

²Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter. Er umfasst die Parzellen Kat.-Nr. AA 1227 (Grundstückfläche ca. 834 m²) und AA 1775 (Grundstückfläche ca. 3934 m²) zwischen Talacker, St. Peter-, Nüscher- und Pelikanstrasse.

Art. 3 Geltendes Recht

¹Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. PBG.

²Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht bleiben vorbehalten.

³Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.

⁴Die Wirkung der Baulinien Talacker, St. Peter-, Nüscher- und Pelikanstrasse gemäss § 278 Abs. 2 PBG sind bezüglich Gebäudehöhe während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes suspendiert.

⁵Es gelten die Denkmalschutzbestimmungen für das Kino Pelikanstrasse 19 und Nüscherstrasse 11 (Stadtratsbeschluss Nr. 1483 vom 20. Mai 1992) und die Gebäude «Grünenhof», Talacker 30, Pelikanstrasse 19 sowie Nüscherstrasse 9 und 11 (Stadtratsbeschluss Nr. 449 vom 18. April 2007).

B. Planungs- und Baubestimmungen

Art. 4 Lärmschutzbestimmungen

¹Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

²Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Art. 5 Nutzweise

¹Es sind Wohnungen, Konferenz-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie gewerbliche und kulturelle Betriebe maximal mässig störender Art zulässig.

²Der Wohnanteil beträgt 0%.

³In den Erdgeschossen und im Untergeschoss des Kinotrakts sind in sämtlichen Nutzflächen öffentliche oder publikumsnahe Nutzungen wie Läden, Restaurants oder Veranstaltungsräume beizubehalten bzw. vorzusehen. Davon ausgenommen sind die Baubereiche D und E1 sowie Gebäudezugänge inklusive Empfangsbereiche zu den übrigen Geschossen.

Art. 6 Gebäudemantel, Lage der Bauten

¹Der Gebäudemantel wird durch die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Baubereiche und die folgenden Höhenmasse bestimmt:

Baubereich	Gebäudehöhe max. (m.ü.M)	+ Firsthöhe max. gemäss § 281 PBG (m)
A1	434,30	0
A2	432,22	0
A3	428,80	0
B	b.G.	b.G.
C	b.G.	b.G.
D	b.G.	b.G.
E1	427,05	0
E2	414,43	0
E3	b.H.	0
F	P	P

b.G. = Kote bestehendes Gebäude

b.H. = Kote bestehender Hof

P = Profilerhaltung

²Als gewachsener Boden wird ein neues Terrain von 409,30 m.ü.M. festgelegt.

³Im Baubereich E darf höchstens 55 % der gesamten Baubereichsfläche mit oberirdischen Gebäuden bebaut werden. Zusätzlich sind Heizungs- und Lüftungskamine zulässig.

⁴Im Baubereich F «Profilhaltung» haben Gebäude oder Gebäudeteile bei Ersatz oder Umbau den Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild des bestehenden Gebäudes zu übernehmen. Die Zahl der bestehenden oberirdischen Geschosse darf oberirdisch nicht überschritten werden.

⁵Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

⁶Der minimale Gebäudeabstand von 7 m darf nur unterschritten werden, wenn feuerpolizeiliche, arbeits- und wohngyienische Anforderungen eingehalten sind.

⁷Randgebäude müssen auf die Strassenflucht (best. Baulinie) gebaut werden. Die bezeichneten Geschosse sind gemäss Situationsplan 1:500 zurückzusetzen.

⁸An der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage entlang der Pelikanstrasse ist die Arkade beizubehalten.

Art. 7 Geschosszahl

¹In den Baubereichen sind max. folgende anrechenbaren Geschosse zulässig:

Baubereich	A1	A2	A3	B	C	D	E1	E2	E3	F
Vollgeschoss	7	6	5	5	5	5	3	1	0	5
Untergeschoss	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Dachgeschoss	0	0	0	1	1	1	0	0	0	1

²Zusätzliche nicht anrechenbare Untergeschosse sind im Rahmen des Gewässerschutzrechts zulässig.

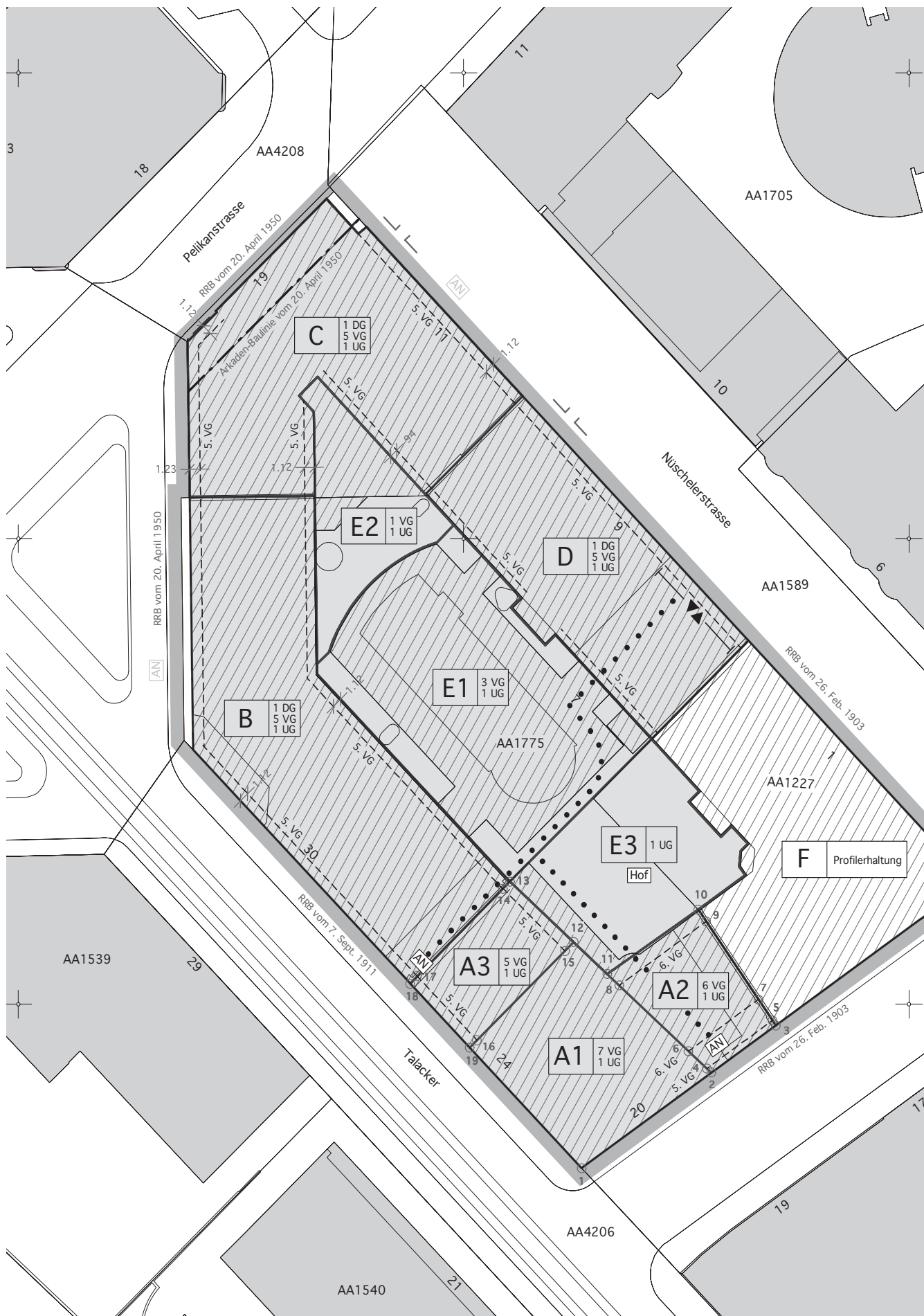
Art. 8 Ausnützung

¹Innerhalb des Gebäudemantels und der zulässigen Geschosse ist die Ausnützung frei.

²Das anrechenbare Untergeschoss darf auf der gesamten Baubereichsfläche ausgenützt werden.

Art. 9 Abweichungen vom Gebäudemantel

¹Oberirdische bestehende Gebäude und Gebäudeteile ausser-



Privater Gestaltungsplan Grünenhof Zürich-City

Massgebend für die Rechtsverbindlichkeit ist der
Situationsplan im Massstab 1:500 vom 18. Juli 2007

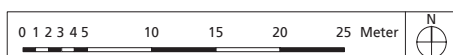
Festlegungen

-  Perimeter Gestaltungsplan
-  Baubereich
-  Baubereich Profilerhaltung
-  Arkaden-Baulinie
-  5. VG Gebäuderücksprung bezogen auf Vollgeschosse
-  Hofbereich (Lage schematisch)
-  Bereich für MIV-Erschliessung (Ein- und Ausfahrt)
-  Fusswegverbindung (Lage schematisch)
-  Anlieferung (Lage schematisch)

Information

-  RRB Baulinie
-  bestehende Bauten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters
-  Anschlusspunkt Personendurchgang (Lage schematisch)
-  Anlieferung (Lage schematisch)
-  Koordinatenpunkt des Neubaubereichs

Dokument: 28065_05B_080206_GPA4.mcd
Darstellung: -
Grundlage: 28065_29E_61120_Katasterplan.dwg



halb des Gebäudemantels können bestehen und betrieben werden, bis im entsprechenden Bereich ein baubewilligungspflichtiger Umbau oder ein Neubau erstellt wird.

²Ausserhalb des Gebäudemantels gemäss Art. 6 dürfen folgende Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden:

- Anschlusspunkte für Personendurchgänge;
- höchstens einzelne Balkone und Erker bis max. 1,5 m;
- Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Oblichter, Vordächer und dergleichen;
- Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1,5 m in den Baubereichen A und E1;
- Anlagen für Gastronomie im Hofbereich;
- Sammelstellen des Abfuhrwesens.

³Für die dauernde Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes ist vor dem Baubewilligungsverfahren eine entschädigungspflichtige Bewilligung bzw. Konzession einzuholen, ansonsten der öffentliche Grund nicht beansprucht werden darf.

Art. 10 Gestaltung

¹Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und stadträumlichen Umgebung im Ganzen und in den Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

²Der Dachgestaltung ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Art. 11 Freifläche

Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Hofbereich ist als Freiraum herzurichten. Dieser hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.

Art. 12 Ökologischer Ausgleich / Entwässerung

¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.

²Mit der Überbauung und Umgebungsgestaltung ist der Meteorwasserversickerung in Anwendung von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes Rechnung zu tragen.

Art. 13 Etappierung

Die etappenweise Ausführung von Um- und Neubauten ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich überzeugenden Teil- bzw. Gesamtüberbauung voraus.

C. Erschliessungsbestimmungen

Art. 14 Erschliessung für Motorfahrzeuge

¹Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen. Weitere untergeordnete Zufahrten (z.B. Notzufahrten) sind gestattet.

²Die Anlieferung erfolgt in dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen.

Art. 15 Parkierung

¹Für die Nutzungen im Gestaltungsplanperimeter sind mind. 30 und max. 50 Parkplätze zu erstellen. Davon sind mind. 8 als Besucherparkplätze auszuscheiden und zu kennzeichnen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) der Stadt Zürich vom 11. Dezember 1996.

²Von diesen Parkplätzen dürfen in den Hofbereichen E1 und E2 maximal 4 Parkplätze erstellt werden. Die übrigen Parkplätze im Perimeter des Gestaltungsplans sind unterirdisch anzuordnen.

³An geeigneten Stellen sind gemäss den städtischen Richtlinien vom März 1998 (Merkblatt für die Erstellung von Abstellplätzen für leichte Zweiräder) Abstellplätze für leichte Zweiräder vorzusehen.

Art. 16 Fussweg, Zugänge

¹Im Hofbereich ist eine Fusswegverbindung gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500 sicherzustellen. Dieser ist mindestens während den üblichen Ladenöffnungszeiten offen zu halten.

²Die Zugänge zum Hof und zu den Gebäuden sind behindertengerecht zu erstellen.

Art. 17 Energie

Der Heizenergiebedarf der Neubauten darf die um 10 % reduzierten Werte gemäss den aktuellen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

D. Schlussbestimmungen

Art. 18 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.¹

¹ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 16. April 2008; Inkraftsetzung auf den 24. Mai 2008.