



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Areal Escherwiese», Zürich-Enge

(gemäss §§ 83 und 85ff. Planungs- und Baugesetz)

Gemeinderatsbeschluss vom 20. August 1997¹

Art. 1 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan 1:1000 (dat. 7. November 1994) zusammen.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für das Gebiet zwischen Beethovenstrasse, Stockerstrasse, Dreikönigstrasse und Gotthardstrasse.

Art. 3 Geltendes Recht

¹Im Perimeter gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

²Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) aufgehoben. Die Wirkung der Baulinien zur Beethovenstrasse (RRB vom 18. Februar 1888), Stocker-, Dreikönig- und der Gotthardstrasse (RRB vom 12. Juli 1947) sind mit Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe während der Geltung des Gestaltungsplans suspendiert.

Art. 4 Grenz- und Gebäudeabstände

¹Die Mantellinien verlaufen auf den Baulinien. Es darf auf die Mantellinien gebaut werden.

²Im Innern des Perimeters dürfen unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse die kantonalrechtlichen Gebäudeabstände unterschritten werden.

Art. 5 Äussere Abmessungen

¹Der Gebäudemantel wird durch die im Plan eingetragenen Mantellinien und eine Höhenkote von 432,00 m ü. M. bestimmt.

²Das gewachsene Terrain wird neu mit Kote 408,50 m ü. M. festgelegt.

³Es dürfen keine Bauten über den Gebäudemantel hinausragen ausser

- a) einzelne oberirdische Vorsprünge wie Erker und Balkone ab 3 m über Boden, bis maximal zu einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge um höchstens 1,50 m über die Mantellinien;
- b) Dachaufbauten, sofern sie insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind;
- c) Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Aufbauten;
- d) einzelne oberirdische Vorsprünge (z.B. Dachvorsprünge etc.), bis höchstens 1,50 m über die Mantellinien;
- e) Dächer und grössere technische Aufbauten bis max. 3,5 m Höhe, allseits zurückversetzt unter einem der jeweiligen Gebäudehöhe angelegten Profilwinkel von 45 Grad. Sie sind zurückhaltend und sorgfältig zu gestalten.

⁴Im Baubewilligungsverfahren dürfen Vordächer und andersartige Beanspruchungen im Baulinienbereich nur bewilligt werden, soweit diese für den Betrieb des Gebäudes notwendig sind und architektonisch/städtebaulich den Anforderungen von Art. 11 genügen.

Art. 6 Geschosse/Ausnützung

¹Es sind 7 Vollgeschosse (inkl. Technikgeschoss) sowie ein anrechenbares Untergeschoss erlaubt.

²Die zulässige Gesamtnutzfläche ist auf 22 000 m² beschränkt.

³Zur Gesamtnutzfläche zählen in allen Geschossen die Flächen jener Räume, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen oder dafür geeignet sind, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume, samt inneren Trennwänden.

⁴Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

Art. 7 Nutzweise

Auf dem Areal sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Ein Hotelbetrieb mit einem umfassenden Dienstleistungsangebot wie Kongressinfrastruktur etc. sowie publikumsnahen Nutzungen wie Gaststätten, Unterhaltungsbetriebe, Läden usw.;
- b) Wohnen;
- c) mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen;
- d) öffentliches Parkhaus.

Art. 8 Empfindlichkeitsstufe

Im Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

Art. 9 Verkehrserschliessung und Hauptzugänge

¹Die Haupteerschliessung von Hotel und öffentlichem Parkhaus für Fussgänger, Vorfahrt, Anlieferung und Parkierungsverkehr hat im Bereich Beethoven-/Gotthardstrasse zu erfolgen.

²Entlang der Stockerstrasse sind untergeordnete Vorfahrten möglich.

³Entlang der Dreikönigstrasse darf keine Anlieferung oder Erschliessung mit Fahrzeugen erfolgen.

⁴Vorfahrt für Hotelgäste, Garagenrampen und die Anlieferungen sind so zu gestalten, dass das Ein- und Aussteigen von Personen und der Güterumschlag ohne wesentliche Behinderung des Verkehrsflusses und der Fussgängerführung der anliegenden Strassen abgewickelt werden können.

Art. 10 Parkierung

¹Auf dem Baugrundstück ist die Anzahl Parkplätze auf 380 beschränkt. Davon sind für den Hotelbetrieb mindestens 67 und höchstens 73 Parkplätze nachzuweisen.

²Mindestens 250 Parkplätze sind als öffentliches Parkhaus zugänglich zu halten. Die nicht öffentlichen Parkplätze sind als Pflichtparkplätze für Nutzungen auf dem Areal oder dem umliegenden Quartier auszuweisen.

³Es sind ausreichend geeignete Abstellmöglichkeiten für Velos, Mofas und Motorräder im Fussgängereinzugsbereich bereitzustellen.

Art. 11 Gestaltung

¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

²Als Massstab für die besonders gute Gesamtwirkung gemäss Abs. 1 gilt das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Projekt. Es zeichnet sich durch folgendes aus:

- Einen auf eigenständige Weise präzise in das Strassengeviert des Engequartiers eingefügten Baukörper mit einem doppelgeschossigen Sockel und vier Hotelgeschossen. Der zur Verfügung stehende Platz wird durch den homogenen Block von moderater Höhe, dessen Seiten mit verschiedenartigen Ausschnitten durchbrochen sind, besetzt. Dadurch wird der Bau in der geschlossenen Strassenflucht nach oben aufgelöst. Das Gebäude charakterisiert sich als dichtes Konglomerat verschiedenartiger Nutzungen und bildet zugleich Strassenräume mit hohen Qualitäten.
- Eine urbane Nutzungsvielfalt im Erdgeschoss, mit Läden, Restaurants etc., welche nicht nur vom Strassenraum her, sondern auch von einem offenen Hallensystem erschlossen wird, dessen Haupthalle sich im Zentrum des Gebäudes über mehrere Geschosse erhebt.

³Den Sicherheitsbedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer ist bei der Gestaltung und dem Betrieb öffentlich zugänglicher Räume, insbesondere von unterirdischen Parkgeschossen, Rechnung zu tragen.

Art. 12 Begrünung

¹Im öffentlichen Bereich besteht ein Alleenkonzept (Baumkonzept). Darauf ist, insbesondere mit den Ein- und Ausfahrten an der Beethovenstrasse, Rücksicht zu nehmen.

²Nicht begehbare Flachdächer der Hauptgebäude und Innenhöfe sind zu begrünen. Bei den Innenhöfen sind Abweichungen zulässig, soweit diese Bestandteil einer speziell anspruchsvollen Gestaltung sind, die durch das Gesamtkonzept begründet ist.

Art. 13 Energie

Der Heizenergiebedarf darf die um 10% reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten. Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist angemessen durch erneuerbare Energien oder Abwärme zu decken.

Art. 14 Entsorgung

Im Areal sind die für eine getrennte Bewirtschaftung der anfallenden Wertstoffe erforderlichen Flächen und Einrichtungen bereitzustellen. Grösse und Ausstattung der Einrichtungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 15 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.²

Art. 16 Änderung durch den Stadtrat

Der Stadtrat ist ermächtigt, Änderungen des Gestaltungsplanes in eigener Zuständigkeit zuzustimmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im kantonalen und städtischen Amtsblatt sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

¹ AS 43, 17.

² Genehmigt von der Baudirektion am 17. März 1999; Inkraftsetzung auf den 27. November 1999.

