



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Belvoirpark-Hotelfachschule-Seestrasse 141», Zürich-Enge

Gemeinderatsbeschluss vom 11. April 2012

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan im Sinne von §§ 83 und 85 ff. PBG schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Hotelfachschule Belvoirpark an der Seestrasse Nr. 141 in Zürich-Enge. Das Bauvorhaben hat die städtebaulich bedeutende Situation am Rande der denkmalgeschützten Parkanlage zu respektieren und aufzuwerten.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 zusammen.

²Der Geltungsbereich ist im Plan bezeichnet. Er umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. EN2856 (Gebäude) und EN2435 (öffentlicher Weg) sowie Teile des Grundstücks Kat.-Nr. EN2857 (Park) mit einer Gesamtfläche von 2 933 m² (Gestaltungsplangebiet).

Art. 3 Geltendes Recht

¹Im Gestaltungsplangebiet gelten unter Vorbehalt vorgehenden Bundes- und kantonalen Rechts die Vorschriften des Gestaltungsplans.

²Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind innerhalb des Gestaltungsplangebiets die Bestimmungen der jeweils geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) suspendiert.

³Im Gestaltungsplangebiet gilt unter Vorbehalt von Art. 15 hiernach die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung geltende Parkplatzverordnung der Stadt Zürich.

Art. 4 Leitbild und Richtprojekt

¹Die Umgebungsgestaltung im Gestaltungsplangebiet ist auf das «Parkpflegewerk Belvoirpark» (Institut für Bauforschung, Inventarisierung und Dokumentation Winterthur, 15.07.2001 / 31.01.2010) und

das Richtprojekt (Vogt Landschaftsarchitekten Zürich 22.07.2011) auszurichten.

²Die Vorprojekte «Ersatzneubau Hotelfachschule Belvoirpark» (Märkli Architekt Zürich, Stand 20.06.2011) und «Umgebungsgestaltung Hotelfachschule Belvoirpark» (Vogt Landschaftsarchitekten AG Zürich, Stand 22.07.2011) dienen der Information und als Beurteilungsrichtlinien im Baubewilligungsverfahren.

Art. 5 Gestaltungsgrundsatz

Gebäude 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 Gesamtwirkung erreicht wird.

B Bauweise

Art. 6 Gebäudemantel

¹Die Lage und die maximalen Abmessungen des Gebäudes werden durch den im Plan definierten Gebäudemantel bestimmt. Zur Parzelle Kat.-Nr. EN2345 ist kein Wegabstand einzuhalten.

²Der Gebäudemantel darf von Bauteilen mit unselbständiger Funktion (z. B. Dachgesims, Fenstereinfassung, Absturzsicherung und dergleichen) durchstossen werden. Beim Haupteingang an der Westfassade ist ein maximal 6.0 m breites, abgestütztes Vordach zulässig. Solche Bauteile und das Vordach dürfen die Verkehrsbaulinie entlang der Strasse nicht überragen.

Art. 7 Höhenlage

¹Die Höhenlage des Gebäudes ist westlich auf die Seestrasse (Richtkote Eingangsgeschoss 419.50 m. ü. M.) und östlich auf die Parkanlage (Richtkote Parkgeschoss 410.50 m. ü. M.) auszurichten.

²Die Abweichungstoleranz von den Richtkoten beträgt maximal ± 0.20 m.

Art. 8 Höhenentwicklung

¹Der Gebäudemantel ist in drei Teilbereiche mit unterschiedlichen Bestimmungen zu Höhe und Gestaltung gegliedert.

²Der Teilbereich A ist mehrheitlich durch das gestaltete Terrain zu überdecken. Die Überdeckung ist so zu dimensionieren, dass die Pflanzung von grosskronigen Bäumen im Sinne des Richtprojekts «Umgebungsgestaltung» gewährleistet ist.

³Gebäudeteile im Teilbereich B dürfen die Höhe von 420.00 m. ü. M. nicht übersteigen. Die Dachflächen können als Terrassen mit feingliedrigen Absturzsicherungen ausgebildet werden.

⁴Die maximal zulässige Höhe des Teilbereichs C beträgt 433.30 m. ü. M.

⁵Im Teilbereich C dürfen technisch bedingte Bauteile und Dachaufbauten die gemäss Abs. 4 maximal zulässige Höhe um höchstens 1.50 m überragen. Sie sind örtlich zusammenzufassen und dürfen insgesamt nicht mehr als 3 % der Dachfläche belegen. Gegenüber der darunterliegenden Fassade müssen Dachaufbauten um mindestens 2.00 m zurückversetzt werden.

Art. 9 Geschosszahl

Innerhalb der Höhenbegrenzungen gemäss Art. 8 ist die Geschosszahl frei.

Art. 10 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind nicht zulässig.

Art. 11 Energiekonzept

Mit der Baueingabe ist ein Energiekonzept einzureichen. Im Minimum ist der Minergie-Standard zu erfüllen.

C Nutzweise

Art. 12 Zulässige Nutzung / Lärmempfindlichkeitsstufe

¹Im Gestaltungsplangebiet sind die im Rahmen einer Aus- und Weiterbildungsstätte im Hotel- und Gastrobereich (Hotelfachschule) anfallenden Raumnutzungen zulässig.

²Der Betrieb eines öffentlichen Restaurants ist ausgeschlossen.

³Das Gestaltungsplangebiet ist ein Schulareal im Sinne von Art. 3 Abs. 1 BZO. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986.

Art. 13 Zulässige Geschossfläche

¹Die anrechenbare Fläche auf allen Geschossen darf insgesamt 4 800 m² nicht übersteigen.

²Die anrechenbare Fläche umfasst alle der Ausbildung, dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume, samt innerer Trennwände.

Privater Gestaltungsplan
Belvoirpark - Hotelfachschule - Seestrasse 141

Zürich - Enge

Genehmigungsinhalt

	Geltungsbereich	Art. 2.2
	Gebäudemantel	Art. 6.1
	Bereich Vordach	Art. 6.2
	Richtkote Gebäude	Art. 7
	Teilbereich A	Art. 8.2
	Teilbereiche B, Dachkote	Art. 8.3
	Teilbereich C, Dachkote	Art. 8.4
	Ein- und Ausfahrt	Art. 14.1
	Einbahn Verkehr	
	Ein- und Ausfahrt Schneeligut	Art. 14.2
	Erschliessungszone / Parkierung	Art. 15.5

Informationsinhalt

	Öffentliche Fusswegverbindung
	Verkehrsbaulinie Seestrasse

Koordinaten Gebäude-Eckpunkte

Eckpunkt	Rechts (y)	Hoch (x)
----------	------------	----------

Gebäudemantel / Teilbereich A

01	682630.58m	245629.50m
02	682630.56m	245652.36m
03	682634.89m	245685.40m
04	682666.45m	245672.25m
05	682660.09m	245656.90m
06	682660.09m	245629.52m

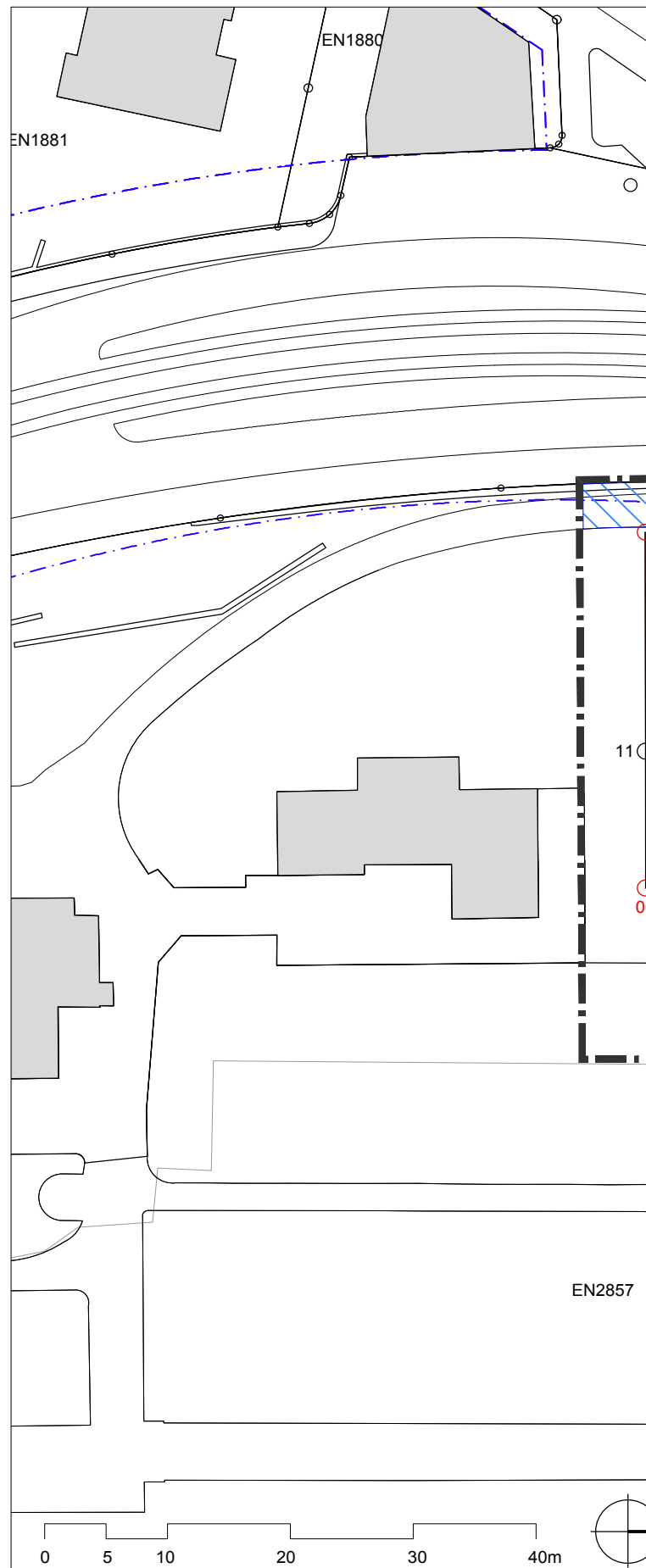
Teilbereiche B

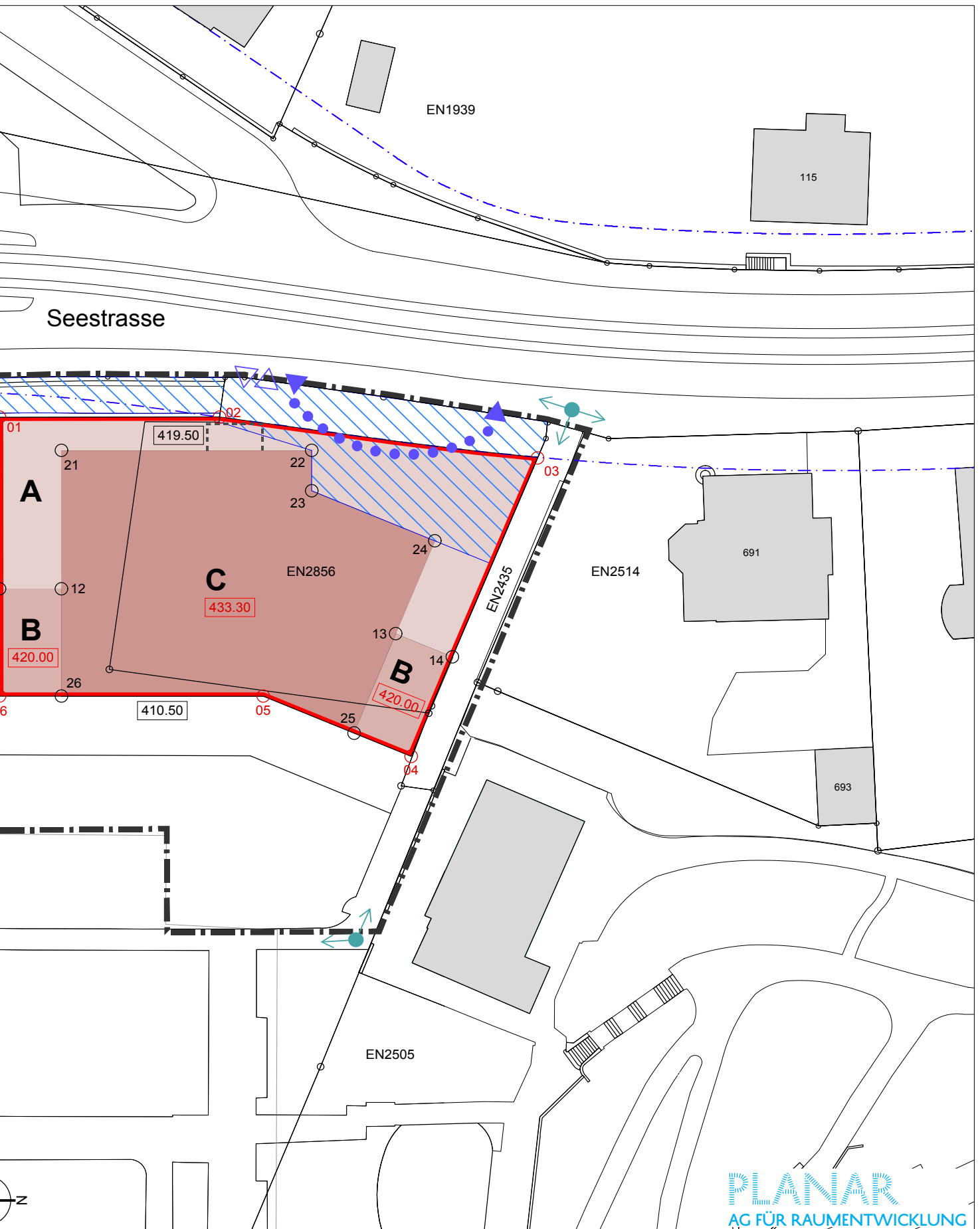
11	682648.71m	245629.51m
12	682648.71m	245635.96m
13	682653.48m	245670.67m
14	682655.92m	245676.55m

Teilbereich C

21	682634.09m	245635.93m
22	682634.09m	245661.93m
23	682638.36m	245661.93m
24	682643.66m	245674.73m
25	682663.99m	245666.32m
26	682660.09m	245635.93m

**Massgebend für die Rechtsverbindlichkeit ist der
Plan im Massstab 1:500**





³In die anrechenbare Fläche mit einzurechnen sind auch Gemeinschaftsräume und der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume.

D Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 14 Erschliessung des Gebäudes und der benachbarten Bereiche

¹Die Zufahrt für Motorfahrzeuge und die Anlieferung erfolgt ab der Seestrasse an den im Plan bezeichneten Stellen.

²Die über dieselben Stellen erfolgende Verkehrserschliessung der Villa und des Ökonomiegebäudes Schneeligut ist im bisherigen Umfang zu gewährleisten.

³Für den Zugang zu den Abstellplätzen für Velos kann das Gefälle des Treppenwegs auf dem Grundstück Kat.-Nr. EN2435 in Absprache mit dem Tiefbauamt angepasst und das Trasse mit Schiebespuren ergänzt werden. Die realisierten Umgestaltungs-massnahmen dürfen die allgemeine Benutzbarkeit der Wegverbindung zwischen Seestrasse und Park nicht beeinträchtigen.

Art. 15 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und für Velos

¹Auf Grund der bestehenden ÖV-Erschliessungsqualität gelten die Vorschriften für das Reduktionsgebiet D gemäss Parkplatzverordnung.

²Für die Nutzweise Aus- und Weiterbildung liegt der Normalbedarf bei einem Autoabstellplatz pro zwei Unterrichtszimmern für die Lehrpersonen und einem Autoabstellplatz pro zehn Unterrichtsplätzen für Studierende über 18 Jahren.

³Autoarme Nutzungen können vom Nachweis von Autoabstellplätzen ganz oder teilweise befreit werden, sofern im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein entsprechend reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird.

⁴Die Bauherrschaft ist bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzeptes verpflichtet, die minimal erforderlichen Abstellplätze real nachzuweisen oder durch eine entsprechende Ersatzabgabe abzugelten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

⁵In der im Plan bezeichneten Erschliessungszone sind fünf Abstellplätze zulässig. Sie sind für Besucher bestimmt und entsprechend zu kennzeichnen. Mindestens ein Abstellplatz muss rollstuhlgängig angelegt werden.

⁶Für Velos sind an gut erreichbarer Lage mindestens 30 witterungsgeschützte und gesicherte Abstellplätze einzurichten.

E Umgebungsgestaltung und ökologischer Ausgleich

Art. 16 Umgebungsgestaltung

¹Das Vorprojekt Umgebungsgestaltung Hotelfachschule Belvoirpark (Vogt Landschaftsarchitekten AG, 22.07.2011) konkretisiert das Richtprojekt gemäss Art. 4 und gilt als Richtlinie für die weiteren Planungsarbeiten.

²Die innerhalb des Gestaltungsgebietes erforderlichen Umgebungsmassnahmen sind im Rahmen des Bauprojekts umzusetzen. Grün Stadt Zürich begleitet die Ausführungsprojektierung und die Realisierung.

³Für den Unterhalt der Gartenanlage ist nach Fertigstellung der Baumassnahmen ein Pflege- und Entwicklungsplan einzureichen, der auf den gesamten Park abgestimmt ist.

Art. 17 Ökologische Ausgleichsmassnahmen

¹Gebäude und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren.

²Die Dachflächen im Teilbereich C sind gemäss den Richtlinien von Grün Stadt Zürich zu begrünen. Ausgenommen sind Flachdächer technisch bedingter Bauteile und Aufbauten gemäss Art. 8 Abs. 5 hiavor.

F Schlussbestimmung

Art. 18 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.¹

¹ Genehmigt durch die kantonale Baudirektion am 10. Juli 2012; Inkraftsetzung auf den 15. September 2012.