



Privater Gestaltungsplan «Belvoirpark Restaurant», Seestrasse 125, Zürich-Enge

Gemeinderatsbeschluss vom 29. Januar 2014

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Belvoirpark mit der Villa Belvoir ist eine für Zürich bedeutende Parkanlage. Die Villa und der Park sind Denkmalschutzobjekte von kantonaler Bedeutung. Der Park ist zudem im kommunalen Inventar aufgeführt. Der private Gestaltungsplan im Sinne von § 83 und § 85 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) schafft die Voraussetzung für Anpassungen im Infrastrukturbereich des Restaurants Belvoirpark (Ver- und Entsorgung) und für Anpassungen bei der Nutzung der Aussenflächen im Park (Abstellplätze, Gartenwirtschaft, unterirdische Bauten und Aussenoffice). Damit sollen die Anforderungen des Denkmalschutzes und die Betriebsanliegen optimal aufeinander abgestimmt werden.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

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

² Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan bezeichneten Teil der Parzelle Kat.-Nr. EN 2505 zwischen Seestrasse und Alfred-Escher-Strasse mit einer Gesamtfläche von 4 354 m².

Art. 3 Geltendes Recht

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

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

³ Im Gestaltungsplangebiet gilt die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung geltende Parkplatzverordnung der Stadt Zürich.

Art. 4 Leitbild

Die Umgebungsgestaltung im Gestaltungsplangebiet ist auf das «Parkpflegewerk Belvoirpark» (Institut für Bauforschung, Inventar-

risation und Dokumentation Winterthur, 15.07.2001 / 31.01.2010) und das Richtprojekt (Vogt Landschaftsarchitekten Zürich, 22.07.2011) auszurichten.

Art. 5 Gestaltungsgrundsatz

Bauten und Anlagen müssen besonders gut gestaltet sein. Sie sind im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Einzelteilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Bauprojekte werden nach den folgenden Kriterien beurteilt:

- unterordnende Stellung im Bezug auf die Villa und den Park
- einfache volumetrische Gliederung und Formsprache
- zurückhaltende Materialisierung und Farbgebung
- Belassung der originalen Topografie.

Art. 6 Teilgebiete

Der Geltungsbereich ist in folgende Teilgebiete gegliedert:

- Teilgebiet A: Villa Belvoir
- Teilgebiet B: Umgebung Villa Belvoir
- Teilgebiet C: Aussenoffice
- Teilgebiet D: Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung.

B Bauvorschriften

Art. 7 Bauweise

¹ Das Teilgebiet A umfasst die denkmalgeschützte Villa. Sanierungen, Umbauten und Ergänzungen richten sich nach den Bestimmungen der kantonalen Denkmalschutzgesetzgebung und bezüglich der festgelegten Profilerhaltungslinie nach Art. 28 BZO.

² Im Teilgebiet B sind die bestehenden Vorbauten im Eingangsbereich (Portikus) und an der Südfassade (Laube) sowie unterirdische Bauten mit einem anrechenbaren Untergeschoss zulässig. Zur Beschattung der Gartenwirtschaft ist in der südlichen Gebäudeflucht eine Überdachung in Form einer mobilen, abgestützten Storenanlage zulässig.

³ Im Teilgebiet C ist in dem im Plan bezeichneten Baubereich ein eingeschossiges Aussenoffice mit einer Grundfläche von max. 55 m² und einer Gesamthöhe von max. 5 m (exklusiv kleiner technisch bedingter Aufbauten) zulässig.

⁴ In Teilgebiet D kann eine oberirdische, ungedeckte Parkieranlage realisiert werden. Die Erdbewegungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Im bezeichneten Bereich sind zudem unterirdische Bauten sowie betriebsnotwendige Besondere Gebäude zulässig.

Art. 8 Energie

Neubauten müssen mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen (ohne Label), sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard existiert. Soweit technisch und betrieblich und ohne Beeinträchtigung des Schutzobjektes möglich und wirtschaftlich tragbar, gilt dies auch für Umbauten.

C Nutzweise

Art. 9 Zulässige Nutzung / Lärmempfindlichkeitsstufe

¹ Teilgebiet A: mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen, Ausbildung, Gastgewerbe und Wohnen. Der Wohnanteil beträgt 0 %.

² Teilgebiet B: Gartenwirtschaft; unterirdische Nutzungen analog Teilgebiet A; im bezeichneten Bereich Zufahrt für die Anlieferung, Ver- und Entsorgung.

³ Teilgebiet C: Aussenoffice mit Gartenwirtschaft.

⁴ Teilgebiet D: Anlieferung, Parkierung, Ver- und Entsorgung.

⁵ Im Gestaltungsplanperimeter gelten die Lärmempfindlichkeitsstufen II und III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986.

D Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 10 Erschliessung

Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt über die im Plan bezeichnete Stelle.

Art. 11 Parkierung

¹ Im Teilgebiet D sind 39 Autoabstellplätze zulässig.

² Ausserhalb des bezeichneten Bereichs dürfen keine Motorfahrzeuge abgestellt werden.

³ Mit dem Baugesuch ist für den Parkplatz ein Betriebskonzept einzureichen, mit welchem aufgezeigt wird, wie die Nutzung gesteuert wird (z. B. durch organisatorische und/oder bauliche Massnahmen und/oder mittels Bewirtschaftung).



Stadt Zürich
Amt für Städtebau

Privater Gestaltungsplan Belvoirpark - Restaurant - Seestrasse 125

Zürich - Enge

SITUATIONSPLAN 1:500

Die Grundeigentümerin: Zürich, den

Stadt Zürich, Finanzdepartement
Der Vorsteher

Zustimmung des Gemeinderates am: Zürich, den 29. Januar 2014

GRB-Nr.4677.....

Im Namen des Gemeinderates
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

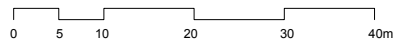
Von der Baudirektion
genehmigt am:

BDV NR.

Für die Baudirektion:

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr.:

auf den



Originalmassstab 1:500

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

RIGISTRASSE 9
8006 ZÜRICH
T 044 421 38 38
F 044 421 38 20
WWW.PLANAR.CH
INFO@PLANAR.CH

Privater Gestaltungsplan Restaurant Belvoirpark, Zürich
Situationsplan
Erstellt: 17.08.2011 / MF
Revidiert: 10.08.2012 / MF
Format: 63 x 45
Grundlage: AV-Daten 10.05.2011
Datei: ZU22/Pläne/GP_Aktuell/Situationsplan_500_110816

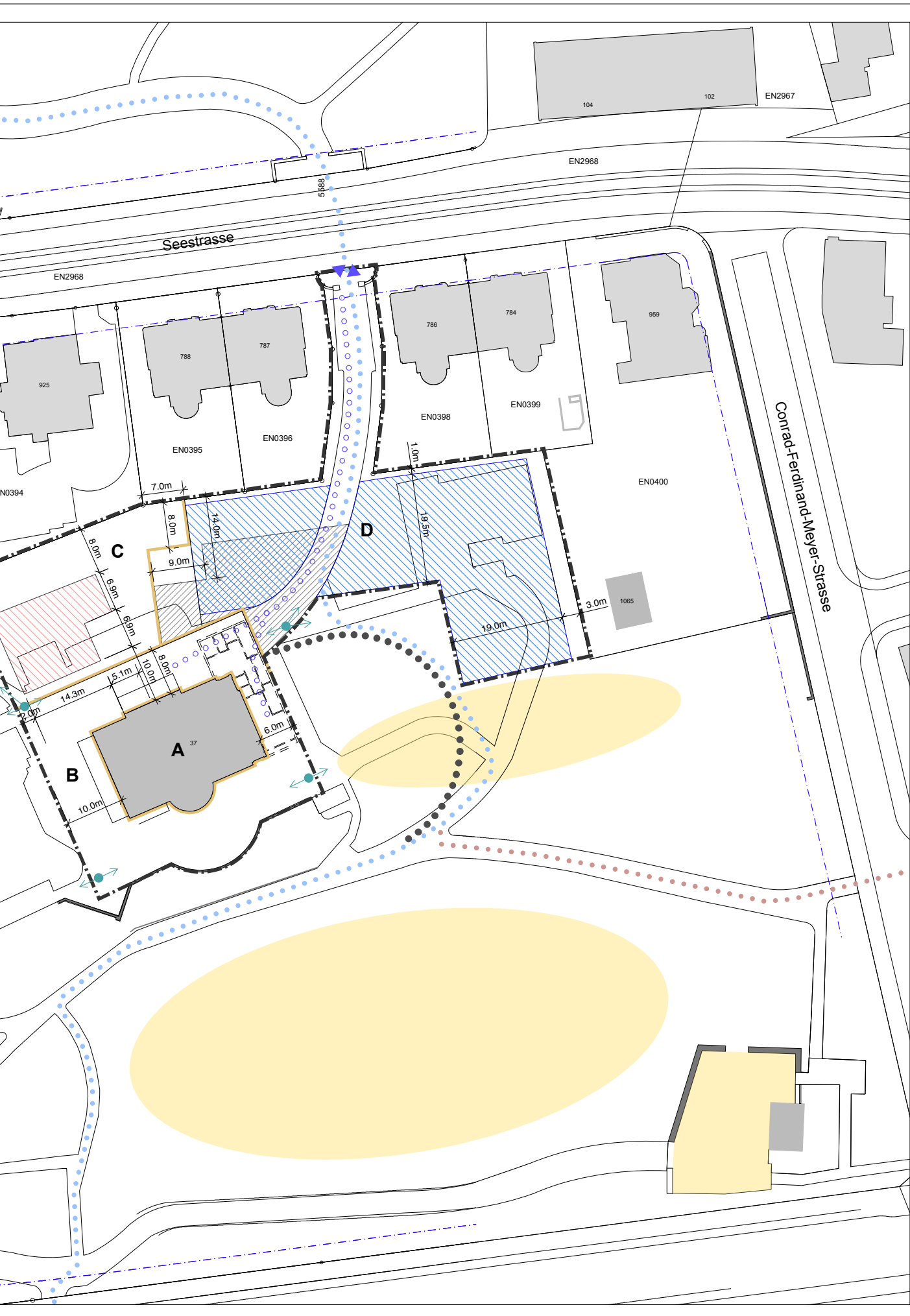
Genehmigungsinhalt

	Geltungsbereich	Art. 2.2
	Teilgebiete im Geltungsbereich	Art. 6
	Baubereich für Aussenoffice	Art. 7.3
	Bereich für unterirdische Bauten im Teilgebiet D	Art. 7.4
	Zu- und Wegfahrt	Art. 10
	Bereich Parkierung	Art. 11
	öffentliche Wegverbindung	Art. 12
	Anlieferung, Ver- und Entsorgung in Teilgebieten D und B	

Informationsinhalt

	geplante Spielbereiche
	regionaler Fuss- und Wanderweg
	kommunaler Fuss- und Wanderweg
	Verkehrsbaulinie Seestrasse
	neuer Weg ausserhalb Perimeter





⁴ An geeigneten Stellen sind mindestens zehn Abstellplätze für leichte Zweiräder zu erstellen.

Art. 12 Öffentliche Fusswegverbindung

Die im Plan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sind sicherzustellen.

E Umgebungsgestaltung und ökologischer Ausgleich

Art. 13 Umgebungsgestaltung

¹ Damit die denkmalgeschützte Villa Belvoir ihre Wirkung entfalten kann, ist die direkte Umgebung zurückhaltend und nur mit den betrieblich notwendigen Installationen und Einrichtungen zu gestalten. Die Beläge der Wege und Vorplätze, die Bepflanzungen und die Aussenbeleuchtung sind auf das Parkpflegewerk Belvoirpark und das Richtprojekt gemäss Art. 4 hiavor abzustimmen.

² Die schutzwürdigen Parkzäune sind in Stand zu halten und wo notwendig fachgerecht zu erneuern und zu ergänzen.

³ Mit dem Baugesuch ist ein Gestaltungs- und Möblierungskonzept für Installationen, Einrichtungen und die Beleuchtung im direkten Umfeld des Schutzobjektes einzureichen.

⁴ Für den Unterhalt der Gartenanlage ist nach Fertigstellung der Baumassnahmen ein Pflege- und Entwicklungsplan einzureichen, der auf den gesamten Park abgestimmt ist.

Art. 14 Ökologischer Ausgleich / Naturschutz

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

² Die Parkplätze, Zufahrten und Fusswege sind nach Möglichkeit sickerfähig zu befestigen.

³ Einfriedungen und Mauern sind soweit möglich so zu gestalten, dass sie für Kleinlebewesen an geeigneten Orten überwindbar sind.

⁴ Im Bauprojekt ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die gemäss Richtprojekt erhaltenswerten Bäume während der Bauzeit und im späteren Betrieb geschützt und langfristig erhalten werden können.

F Schlussbestimmung

Art. 15 Inkrafttreten

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

¹ Genehmigt durch die kantonale Baudirektion am 8. August 2014; Inkraftsetzung 22. September 2014 (STRB Nr. 776/2014).