



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Parkring»

vom 19. April 2023

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 56 Abs. 1 lit. c GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 5. Oktober 2022²,

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 ¹ Der Private Gestaltungsplan «Parkring» bezweckt einen Zweck Ersatz für das bestehende Ateliergebäude.

² Der Gestaltungsplan schafft die bau- und planungsrechtliche Grundlage für eine städtebaulich und architektonisch rücksichtsvolle Weiterentwicklung im Umgebungsbereich der unter Schutz stehenden Anlage mit Villa, Remise, Laubengang und Garten.

Art. 2 ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 zusammen. Bestandteile und Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan gekennzeichnet.

³ Für den Geltungsbereich gemäss Situationsplan wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von §§ 85 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG)³ festgesetzt.

⁴ Diese Vorschriften gelten für das im Plan bezeichnete Gestaltungsplangebiet.

Art. 3 ¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der jeweils rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO)⁴. Geltendes Recht

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

¹ AS 101.100

² STRB Nr. 947 vom 5. Oktober 2022.

³ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁴ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

³ Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss PBG⁵ in der Fassung bis 28. Februar 2017.

⁴ Die Villa, die Remise, der Laubengang und der Garten stehen unter Denkmalschutz; die Schutzanordnungen gehen dem Gestaltungsplan vor.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise	Art. 4 ¹ Innerhalb des Bereichs Mantellinie Neubau sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. ² Innerhalb des restlichen Geltungsbereichs sind Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. ³ Es besteht keine Wohnanteilspflicht. ⁴ Im Dachgeschoss der Remise ist nur eine Wohnnutzung zulässig.
Gebäudemantel Neubau	Art. 5 ¹ Der Gebäudemantel des Neubaus wird durch Mantellinien begrenzt und definiert die höchstens zulässige Abmessung des Neubaus. ² Es gelten die Mantellinien im Situationsplan. ³ Gebäudevorsprünge dürfen nicht über die Mantellinie hinausragen. ⁴ Über die Höhenkoten der Mantellinie dürfen Kamine und Abluftrohre herausragen; sie sind auf das technisch notwendige Mass zu beschränken.
Abgrabungen	Art. 6 Abgrabungen in der Umgebung des Neubaus sind vorbehältlich der Erreichung einer besonders guten Gesamtwirkung gemäss Art. 9 zulässig.
Geschosszahl Neubau	Art. 7 ¹ Innerhalb des Gebäudemantels Neubau ist die Vollgeschosszahl frei. ² Es ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig; dieses darf innerhalb des Baubereichs Untergeschoss über den Gebäudemantel hinausreichen.
Nutzungsmass Ausnützung Neubau Gestaltung	Art. 8 Innerhalb des Gebäudemantels ist die Ausnützung frei. Art. 9 ¹ Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu

⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.

gestalten, dass unter Berücksichtigung des Gebietscharakters der Kernzone Parkring eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

² Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

Art. 10 ¹ Im gesamten Geltungsbereich ist eine standortgerechte Freiraum und ökologisch wertvolle Bepflanzung vorzusehen.

² In dem im Situationsplan als Umgebung Neubau gekennzeichneten Bereich sind mindestens zwei grosskronige Laubbäume zu pflanzen; das Untergeschoss darf nicht in deren Wurzelbereich ragen.

C. Erschliessung und Parkierung

Art. 11 ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt an den im Situationsplan gekennzeichneten Stellen. Erschliessung

² Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt an den im Situationsplan gekennzeichneten Stellen.

Art. 12 ¹ Im Geltungsbereich werden insgesamt höchstens vier Abstellplätze Abstellplätze für Personenwagen zugelassen.

² Die Anzahl Abstellplätze für leichte Zweiräder und Motorräder richtet sich nach der Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung)⁶.

D. Umwelt

Art. 13 ¹ Neubauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich⁷, Ausgabe 2009, Abschnitt II. Teil 1, um mindestens 30 Prozent unterschreiten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-P Standards⁸, Ausgabe 2017, entsprechen. Neubauten haben zudem den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco⁹, Ausgabe 2018, einzuhalten. Energie

⁶ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

⁷ Anhang Ziff. 1.11 zur besonderen Bauverordnung I (BBV I) vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

⁸ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

⁹ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

² Umbauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, für Neubauten, Abschnitt II. Teil 1, einhalten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-Standards für Umbauten, Ausgabe 2017, entsprechen. Diese Vorgaben gelten, soweit deren Einhaltung technisch möglich und wirtschaftlich tragbar sowie mit den Schutzziele zu vereinbaren ist.

³ Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Minergie-Standards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

Energie-
versorgung

Art. 14 Bei Neubauten erfolgt die Wärme- und Kälteerzeugung über nicht fossile Energiequellen.

Ökologischer
Ausgleich

Art. 15 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)¹⁰ zu optimieren.

² Der Grünflächenanteil der im Situationsplan als Umgebung Neubau bezeichneten Fläche hat mindestens 50 Prozent zu betragen.

Lärmempfind-
lichkeitsstufe

Art. 16 Innerhalb der Bereiche Mantellinie Neubau und Baubereich Untergeschoss gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV)¹¹.

Entwässerung

Art. 17 ¹ Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I)¹² in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

² Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GschG)¹³ abzuleiten.

³ Mit dem Baugesuch ist bei der zuständigen Behörde ein Entwässerungskonzept einzureichen.

Abfall-
entsorgung

Art. 18 Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

¹⁰ vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

¹¹ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

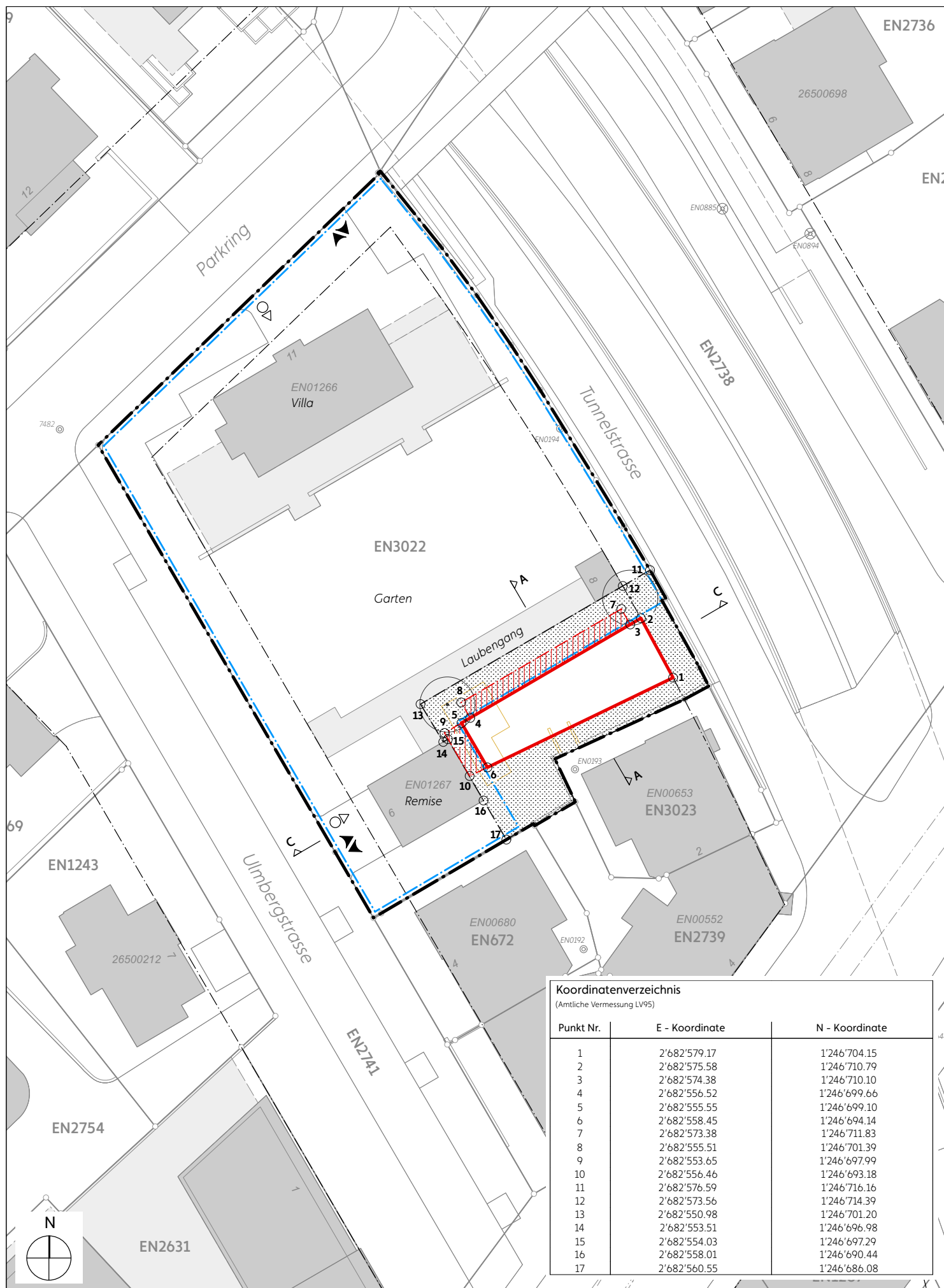
¹² vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

¹³ vom 24. Januar 1991, SR 814.20.

E. Schlussbestimmungen

Art. 19 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechts- Inkrafttreten
kraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.¹⁴

¹⁴ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 6. Dezember 2023;
Inkrafttreten 1. Juni 2024 (STRB Nr. 1129/2024)



Koordinatenverzeichnis
(Amtliche Vermessung LV95)

Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate
1	2'682'579.17	1'246'704.15
2	2'682'575.58	1'246'710.79
3	2'682'574.38	1'246'710.10
4	2'682'556.52	1'246'699.66
5	2'682'555.55	1'246'699.10
6	2'682'558.45	1'246'694.14
7	2'682'573.38	1'246'711.83
8	2'682'555.51	1'246'701.39
9	2'682'553.65	1'246'697.99
10	2'682'556.46	1'246'693.18
11	2'682'576.59	1'246'716.16
12	2'682'573.56	1'246'714.39
13	2'682'550.98	1'246'701.20
14	2'682'553.51	1'246'696.98
15	2'682'554.03	1'246'697.29
16	2'682'558.01	1'246'690.44
17	2'682'560.55	1'246'686.08

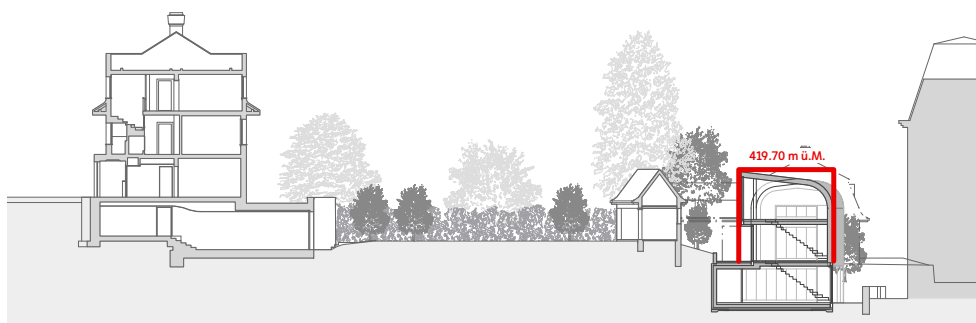
Festlegungen

	Geltungsbereich	Art. 2
	Mantellinie Neubau	Art. 5
	Baubereich Untergeschoss	Art. 7
	Umgebung Neubau	Art. 10
	Erschliessung Motorisierter Individualverkehr (ungefähre Lage)	Art. 11
	Erschliessung Fuss- und Veloverkehr (ungefähre Lage)	Art. 11
	Grosskroniger Laubbaum (ungefähre Lage)	

Informationsinhalt

	Verkehrsbaulinie
	Abbruch bestehende Bauten und Anlagen
	Schutzperimeter

Querschnitt A-A, 1:500



Längsschnitt C-C, 1:500

