



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Freigut, Zürich

Gemeinderatsbeschluss vom 13. Juni 2001
mit Änderung vom 2. April 2003

Art. 1 Geltungsbereich, Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹Für das Gebiet zwischen Freigutstrasse, Brandschenkestrasse, Tunnelstrasse und SZU-Bahnlinie (Grundstücke Kat.-Nrn. 1359 und 2727) mit einer Gesamtfläche von 6006 m² wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von §§ 85 ff. PBG erlassen.

²Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan 1:500, Plan-Nr. 9-501-1 vom 25. Oktober 2000 zusammen.

Art. 2 Zweck und Umfang

¹Der Gestaltungsplan regelt innerhalb seines Geltungsbereiches die Lage sowie den Umfang und die Gestaltung der neuen und bestehenden Baukörper sowie die Lage der unterirdischen Baukörper für eine Parkieranlage.

²Der Gestaltungsplan bestimmt und sichert im Weiteren Umfang und Lage der geschützten Gartenanlage, des Laubengangs, der Aussichtskanzel und der Erschliessung.

Art. 3 Geltendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

¹Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen und Festsetzungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung.

²Vorbehalten bleiben weiter das Bundesrecht und das kantonale Recht.

³Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die dannzumaligen Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung.

Art. 4 Denkmalschutz

¹Die bestehende Villa, Vers.-Nr. 87, der Laubengang mit Aussichtskanzel sowie die Gartenanlage stehen gemäss Vertrag

zwischen der Grundeigentümerin und dem Staat Zürich unter Denkmalschutz.

²Renovationen und Umbauten an den geschützten Bauten und der Gartenanlage richten sich nach dem im Vertrag vereinbarten Schutzzumfang.¹ Sie sind im Einvernehmen mit der Denkmalpflege, resp. Gartendenkmalpflege zu planen und durchzuführen.

³Die im Plan 1:500, Plan-Nr. 9-501-1 vom 25. Oktober 2000 eingezeichnete und geschützte Platane ist zu erhalten.

Art. 5 Teilgebiete

¹Das Gestaltungsplangebiet gliedert sich in folgende Teilgebiete:

Teilgebiet A: Bestehende Villa

Teilgebiet B: Baugebiet für neue Bauten

Teilgebiet C: Baugebiet für eine Parkierungsanlage

Teilgebiet D: Bestehender Laubengang mit Aussichtskanzel

²Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 6 Teilgebiet A

¹Die bestehende Villa bleibt in ihren Abmessungen und ihrer Gebäudeform gemäss Unterschutzstellungsvertrag unverändert. Ausserhalb des Schutzobjektes sind nur unterirdische Bauten zulässig.

²Der Wohnanteil beträgt 0%.

Art. 7 Teilgebiet B

¹Es gelten folgende Grundmasse:²

Geschossfläche 1.–3. Geschoss (inkl. Aussenwände)	maximal 200 m ²
--	----------------------------

Geschossfläche oberstes Geschoss (inkl. Aussenwände)	maximal 130 m ²
---	----------------------------

Anrechenbare Geschosse	4
------------------------	---

²Geschosse im Überschneidungsbereich der Teilgebiete B und C werden nur zur maximal Geschossfläche von 200 m² angerechnet, sofern sie nicht der Parkierungsanlage dienen. Allgemeine und Verbindungsräume, die sowohl der Parkierungsan-

lage als auch der Nutzung im Teilgebiet B dienen, werden zur Hälfte der untersten anrechenbaren Geschossfläche im Teilgebiet B angerechnet.³

³Der Wohnanteil beträgt 0%.

⁴Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Kote von 435,50 m ü. M., resp. die Mantellinie nicht überragen.

⁵Ausgenommen davon sind Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, technische Aufbauten wie Kamine, Lüftungsrohre, Liftaufbauten, Treppenhäuser, Oberlichter und dgl., sofern sie optimal in die Umgebung eingegliedert sind.

⁶Abgrabungen und Aufschüttungen im Teilbereich B sowie des anschliessenden Geländes können in Absprache mit der Denkmalpflege, resp. Gartendenkmalpflege auf die Kote 422,95 m ü. M. gelegt werden.⁴

Art. 8 Teilgebiet C

¹Im Teilgebiet C sind nur Bauten bis zu einer Kote von 426,25 m ü. M. (inkl. Überdeckung) erlaubt.⁵

²Geländer, Mauern und erforderliche Lüftungsrohre dürfen die Mantellinie überschreiten, sofern sie sich gut in die Umgebung eingliedern und dem Unterschutzstellungsvertrag nicht widersprechen.

³Die Bauten dürfen nur als Tiefgarage und Lager für das Gestaltungsplangebiet genutzt werden.⁶

Art. 9 Teilgebiet D

Der Laubengang und die dazugehörige Aussichtskanzel sind in ihren Abmessungen und ihrer Gebäudeform gemäss Unterschutzstellungsvertrag mit dem bestehenden Zweck zu erhalten.⁷

Art. 10 Gestaltung

¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

²Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind die Anordnungen des Unterschutzstellungsvertrages zu berücksichtigen.

³(aufgehoben)⁸

⁴Die Gartenanlage ist zu erhalten und bleibt gemäss Unterschutzstellungsvertrag unverändert. Terrainveränderungen sind nur im geringfügigen Masse gestattet und mit der Denkmalpflege, resp. Gartendenkmalpflege abzusprechen. Grössere Terrainveränderungen sind im Rahmen von Art. 7 Abs. 6 möglich.⁹

Art. 11 Ökologischer Ausgleich, Gewässerschutz, Energie

¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren. Nicht begehbbare Flachdächer der Neubauten sind extensiv zu begrünen bzw. für Spontanbegrünung herzurichten. Die Teilgebiete B und C sind mit Ausnahme der für die oberirdischen Gebäude, die Erschliessung und die Erstellung von maximal 5 Parkplätzen erforderliche Fläche zu begrünen.

²Das im Gestaltungsplangebiet anfallende, unverschmutzte Meteorwasser muss in Anwendung von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplanes zur Versickerung gebracht werden.

³Der Heizenergiebedarf von Neubauten darf die um 10% reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

Art. 12 Autoabstellplätze

¹Im Gestaltungsplangebiet dürfen nur so viele Autoabstellplätze erstellt werden, wie es die Parkplatzverordnung der Stadt Zürich zulässt.

²In den Teilgebieten B und C dürfen insgesamt oberirdisch, maximal 5 Autoabstellplätze errichtet werden. Ausserhalb der Teilgebiete B und C sind keine Autoabstellplätze zulässig.

Art. 13 Verkehrserschliessung

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über den im Plan bezeichneten Bereich.

Art. 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.¹⁰

- ¹ Vertrag über die Unterschutzstellung des Gebäudes Vers. Nr. 87 samt Umgebung vom 23. Februar 2001; Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 28. Februar 2001.
- ² Geändert durch GRB vom 2. April 2003; Genehmigt von der Baudirektion am 18. Juli 2003; Inkraftsetzung auf den 6. September 2003 (StRB vom 20. August 2003).
- ³ Geändert durch GRB vom 2. April 2003; Genehmigt von der Baudirektion am 18. Juli 2003; Inkraftsetzung auf den 6. September 2003 (StRB vom 20. August 2003).
- ⁴ Geändert durch GRB vom 2. April 2003; Genehmigt von der Baudirektion am 18. Juli 2003; Inkraftsetzung auf den 6. September 2003 (StRB vom 20. August 2003).
- ⁵ Geändert durch GRB vom 2. April 2003; Genehmigt von der Baudirektion am 18. Juli 2003; Inkraftsetzung auf den 6. September 2003 (StRB vom 20. August 2003).
- ⁶ Geändert durch GRB vom 2. April 2003; Genehmigt von der Baudirektion am 18. Juli 2003; Inkraftsetzung auf den 6. September 2003 (StRB vom 20. August 2003).
- ⁷ Geändert durch GRB vom 2. April 2003; Genehmigt von der Baudirektion am 18. Juli 2003; Inkraftsetzung auf den 6. September 2003 (StRB vom 20. August 2003).
- ⁸ Aufgehoben durch GRB vom 2. April 2003; Genehmigt von der Baudirektion am 18. Juli 2003; Inkraftsetzung auf den 6. September 2003 (StRB vom 20. August 2003).
- ⁹ Geändert durch GRB vom 2. April 2003; Genehmigt von der Baudirektion am 18. Juli 2003; Inkraftsetzung auf den 6. September 2003 (StRB vom 20. August 2003).
- ¹⁰ Genehmigt von der Baudirektion am 28. September 2001 bzw. am 18. Juli 2003; Inkraftsetzung auf den 6. September 2003 (StRB vom 20. August 2003).

Stadt Zürich
Privater Gestaltungsplan Freigut
 Zürich-Enge

Massgebend für die Rechtsverbindlichkeit
 ist der Plan im M. 1:500,
 Plan-Nr. 9 - 501 - 1 vom 25.10.2000

LEGENDE:

- GELTUNGSBEREICH
- MANTELLINE / TEILGEBIET A
- TEILGEBIET B
- TEILGEBIET C
- TEILGEBIET D
- VERKEHRSSCHLISSUNG
- GESCHÜTZTE GARTENANLAGE
- PLATANE



