



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Tobelhof Zürich-Hottingen

Stadtratsbeschluss vom 17. Dezember 2003 (1912)

Art. 1 Geltungsbereich

¹Für den Weiler Tobelhof in Zürich-Hottingen gilt ein Gestaltungsplan im Sinne von §§ 83 und 85 ff. PBG. Der Perimeter umfasst die Parzelle Kat.-Nr. HO 4568 und Teile der Parzellen Kat.-Nrn. HO 4450, HO 4451, HO 1359, HO 1370, HO 1374, HO 1467 und HO 1475 mit einer Fläche von insgesamt rund 9150 m².

²Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan im Massstab 1:500 zusammen.

Art. 2 Geltendes Recht

¹Im Perimeter gelten die Vorschriften des Gestaltungsplans. Vorbehalten bleiben die vorgehenden Vorschriften des Bundes- und kantonalen Rechts.

²Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind innerhalb des Perimeters die Bestimmungen der jeweiligen kommunalen Bau- und Zonenordnung sowie innerhalb der Teilgebiete A und C die Bestimmungen der jeweils gültigen Parkplatzverordnung suspendiert.

³Im Teilgebiet A befinden sich 5 Gebäude, die im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt sind:

- Das Hauptgebäude mit Restaurant, «Alter Tobelhof», Assek.-Nr. 142, Tobelhofstrasse 234, 236
- Das Wohnhaus mit Scheune, Assek.-Nr. 143, Tobelhofstrasse 232
- Das Waschhaus, Assek.-Nr. 144
- Der Schweinestall, Assek.-Nr. 229
- Das Oekonomiegebäude mit Restaurant «Chäsalp», Assek.-Nr. 1078

⁴Innerhalb des Perimeters befinden sich Teile zweier Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung.

- Der Weiler Tobelhof liegt innerhalb des kommunalen Landschaftsschutzgebietes Tobelhof KSO–14.00: Die von Wald umschlossene, gegen Norden exponierte Geländekammer beim Tobelhof ist Teil der Adlisberg/Zürichberg-Flanke. Ökologisch wertvoll ist vor allem der oberhalb der Strasse gelegene Teil um den alten Tobelhof. Hier stehen alte Hochstamm-Obstgärten. Das Gelände wird zudem durch ein ausgedehntes System von extensiv genutzten Böschungen strukturiert.
- Innerhalb des Perimeters befinden sich zwei Naturschutzobjekte von kommunaler Bedeutung. KSO–28.07 Obstgarten Tobelhof sowie KSO–35.01 Flurböschung Schützenrüti/Kühweid.
- Die bäuerliche Umgebung um den Tobelhof ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen (GDP-34.021) aufgeführt.

⁵Schutzumfang, Schutz- und Aufwertungsmassnahmen (Abs. 3, 4) werden im Zusammenhang mit Um- und Neubauten sowie der Umgebungsgestaltung festgelegt.

Art. 3 Teilgebiete

Das Gestaltungsplangebiet ist in folgende Teilgebiete gegliedert:

Teilgebiet A:	Baugebiet Altbauten
Teilgebiet B:	Baugebiet Neubauten
Teilgebiet C:	Parkierungsfläche
Teilgebiet D:	Freifläche
Teilgebiet E:	Freifläche
Teilgebiet F:	Freifläche

Art. 4 Abbrüche

Die unter Art. 2 Abs. 3 nicht aufgeführten Bauten dürfen abgetragen werden, ebenso die im Plan weit schraffierten Anbauten des Gebäudes Assek.-Nr. 142 oder Teile davon, jedoch unter Vorbehalt eines allfällig anderslautenden Stadtratsbeschlusses.

Art. 5 Planungsverfahren

Für grössere Um- und Neubauten müssen Konkurrenzverfahren (Architekturwettbewerb, Studienauftrag an mehrere Architekturbüros) durchgeführt werden.

Art. 6 Nutzweise

¹In den Teilgebieten A und B sind Wohnen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen (wie Gastgewerbe usw.) zulässig. Die Verteilung und Art der Nutzungen hat sich primär den Gegebenheiten der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz und dem ländlichen Charakter des Ortes anzupassen. Insbesondere ist der bäuerliche Erschliessungshof zwischen dem «Alten Tobelhof» und dem Wohnhaus mit Scheune in seiner Art zu erhalten und nur zurückhaltend mit neuen Nutzungen zu belegen. Gartenwirtschaften usw. sind peripher und/oder zwischen dem Ökonomiegebäude und dem Waschhaus anzuordnen.

²Das Teilgebiet C dient als Parkplatz für das Teilgebiet A, für Erholungssuchende usw. sowie als Durchgang in Nord-Süd-Richtung (regionaler Fuss- und Veloweg).

³Das Teilgebiet D dient für allfällige Geländeanpassungen an die Parkierungsfläche und ist weitmöglichst landwirtschaftlich zu nutzen.

⁴Das Teilgebiet E dient als Sichtschutz (Landschaftsschutz).

⁵Das Teilgebiet F dient als Freifläche für Aufenthalt und Spiel, ausgeschlossen sind Gartenwirtschaften und dergleichen. Einzelne Spielgeräte sind zugelassen.

Art. 7 Ausnützung

¹Die Nutzfläche in den Teilgebieten A und B darf insgesamt 2200 m² nicht überschreiten.

²Zur Nutzfläche zählen alle Flächen jener Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume, samt inneren Trennwänden.

³Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen. Raumteile mit einer lichten Höhe von höchstens 1.2 m fallen ausser Ansatz.

Art. 8 Nutzflächenverteilung

¹Die zulässige Nutzfläche folgender Gebäude bzw. Baubereiche ist beschränkt (Teilgebiet A):

Gebäude Assek.-Nr. 142:	720 m ²
Baubereich (Anbauten Assek.-Nr. 142)	280 m ²
Gebäude Assek.-Nr. 143:	500 m ²
Gebäude Assek.-Nr. 1078:	200 m ²

²Die zulässige Nutzfläche der unter Abs. 1 aufgeführten Bauten darf mit schriftlicher Zustimmung der Denkmalpflege geringfügig überschritten werden.

Art. 9 Bauvorschriften

a) Bauvorschriften für die Teilgebiete A und B

¹Die kantonalrechtlichen Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden. Vorbehalten bleiben einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse.

²Gegenüber den ausparzellierten Wegen und Strassen ist kein Abstand einzuhalten. Für landwirtschaftliche Fahrzeuge, Feuerwehr usw. ist jedoch auf den ausparzellierten Wegen und Strassen eine freie Durchfahrt von mindestens 4 m Breite und 4.5 m Höhe im Licht zu gewährleisten. Die bestehenden Bestimmungen für Flurwege sowie für den regionalen Fuss- und Veloweg sind einzuhalten.

³Innerhalb des Teilgebiets B ist ein Anbau an das Gebäude Assek.-Nr. 143 zulässig, sofern keine denkmalpflegerischen Interessen entgegenstehen.

b) Zusätzliche Bauvorschriften für das Teilgebiet A

¹Gebäude oder Gebäudeteile mit Profilerhaltung (im Plan eng schraffierte Flächen) haben bei Ersatz oder Umbau den Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude zu übernehmen. Die Zahl der ober- und unterirdischen Geschosse darf nicht überschritten werden. Für Nutzungen in überhohen Raumstrukturen (Remisen etc., in Teilen von Dachräumen) darf von der bestehenden Geschosszahl abgewi-

chen werden, sofern keine denkmalpflegerischen Interessen entgegenstehen. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen und sofern keine denkmalpflegerischen Interessen entgegenstehen.

²Allfällig neue Gebäudeteile sind innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereichs zu erstellen. Sie haben auf das Hauptgebäude Bezug zu nehmen. Geschosszahl und Volumetrie sind frei, sofern keine denkmalpflegerischen Interessen entgegenstehen.

³Profilhaltung und Baubereich (Abs. 1, 2) dürfen nur von Vordächern mit max. 2 m überragt werden.

⁴Ausserhalb der Profilerhaltung und des Baubereichs sind kleinere, offene Zugangsbauten wie Vortreppen zu den Hauseingängen erlaubt. Weitere oberirdische oder unterirdische Bauten – auch besondere Gebäude – sind nicht zulässig.

c) Zusätzliche Bauvorschriften für das Teilgebiet B

¹Zulässig sind zwei Vollgeschosse sowie je ein anrechenbares Dach- und Untergeschoss.

²Hauptgebäude und besondere Gebäude dürfen auf die Gebietsgrenze gestellt werden.

³Einzelne oberirdische Vorsprünge (Erker, Balkone und dergleichen) dürfen die Gebietsgrenze nicht, Vordächer auf der ganzen Länge der betreffenden Fassade um höchstens 1.5 m überragen.

⁴Untergeschosse dürfen die Gebäudefläche nicht überragen.

⁵Besondere Gebäude wie offene Überdachungen usw. dürfen insgesamt bis zu einer maximalen Grundfläche von 75 m² erstellt werden.

Art. 10 Gestaltung

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

²Alle Bauten müssen zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

³Die Übergänge zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen, Baumgärten und Freiflächen sind fliessend, weich und offen zu gestalten. Die Gestaltung und Ausstattung hat dem Charakter der bäuerlichen Umgebung zu entsprechen. Mit dem bestehenden Baumbestand ist schonend umzugehen.

⁴Erdbewegungen zur Erstellung der Parkierungsfläche (Teilgebiet C) sind zu minimieren. Die Parkierungsfläche darf nicht versiegelt werden. Eine minimale Beleuchtung zur Gewährleistung der Sicherheit der Fussgängerinnen und Fussgänger ist zugelassen.

⁵Das Teilgebiet E ist im Sinne des Naturschutzobjekts KSO-35.01 mit heimischem Gehölz locker zu bestocken, sodass aus nördlicher und östlicher Sicht das Landschaftsbild einheitlich wirkt und nicht durch die Parkierung gestört wird.

⁶Das Teilgebiet F ist im Sinne von KSO-28.07 (Obstgarten) und GDP-34.021 (bäuerliche Umgebung) aufzuwerten.

Art. 11 Empfindlichkeitsstufe

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

Art. 12 Ökologischer Ausgleich

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

²Insbesondere sind je nach Nutzung, den örtlichen Verhältnissen und der Art der Bauten und Anlagen:

- vorhandene wertvolle Naturobjekte soweit als möglich zu erhalten und in die neue Freiraumgestaltung zu integrieren
- in ausreichender Anzahl Bäume und Hecken zu pflanzen und zu erhalten
- nicht begehbare Flachdächer extensiv zu begrünen oder so herzurichten, dass eine Spontanbegrünung ermöglicht wird
- Grünflächen als artenreiche Wiesen- und Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten

- Lebensräume (wie extensiv genutzte und roh belassene Umgebungsflächen, chaussierte Plätze und Wege) für die bedrohten und bedrängten Arten der Ruderalflora zu schaffen und zu erhalten
- für Gebäude bewohnende Tiere geeignete Nistmöglichkeiten vorzusehen

³Die Neubauten haben den Minergie-Standard einzuhalten. Neu erstellte Anbauten am Gebäude Assek.-Nr. 142 sind von dieser Regel ausgenommen.

Art. 13 Entsorgung

Für die Bewirtschaftung arealinterner Abfälle und Wertstoffe sind geeignete Flächen und Einrichtungen wie Container- und Kompostierplätze usw. bereitzustellen.

Art. 14 Erschliessung/Parkierung

¹Im Teilgebiet A sind maximal 3 Parkplätze zugelassen.

²Im Teilgebiet B gilt die jeweils gültige städtische Parkplatzverordnung. Die Parkplätze müssen nicht gedeckt werden.

³Die Erschliessung der Parkierungsfläche (Teilgebiet C) erfolgt ab dem im Plan bezeichneten Erschliessungsbereich. Der Durchgang zum südlich anschliessenden Wander- und Holzabfuhrweg ist jederzeit zu gewährleisten.

⁴Die ausparzellierten Wege und Strassen behalten ihre Funktion.

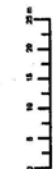
Art. 15 Inkrafttreten

Der durch die Baudirektion genehmigte Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft.¹

¹ Genehmigt durch die Baudirektion am 18. Oktober 2004; Inkraftsetzung auf den 13. November 2004.

ZÜRICH - HOTTINGEN PLAN 1:800
ZÜRICH, 28. NOVEMBER 2003 / P. ESS

ZÜRICH - HOTTINGEN PLAN 1:800
ZÜRICH, 28. NOVEMBER 2003 / P. ESS



Legenda:

- Geltungsbereich
 Grenze Teilgebiete
 Bereich Parkplatzerschließung
 Regionaler Fuß- und Veloweg
 Gebäude mit Profilerhaltung
 Braubereich
 Best. Anbauflächen Asssek.-Nr. 142

Massgebend für die Rechtsverbindlichkeit ist der Plan 1:500