



Privater Gestaltungsplan «Dolder Waldhaus», Zürich-Hottingen

vom 19. November 2014

Der Gemeinderat,

nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 9. Juli 2014¹

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Der Gestaltungsplan soll eine städtebaulich markante und besonders gute Neubebauung sowie eine wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige Fortführung der bisherigen Hotelnutzung oder eine hochwertige Wohnnutzung des Areals Dolder Waldhaus ermöglichen. Zweck

Art. 2 ¹Für das im Plan bezeichnete Gebiet gilt ein privater Gestaltungsplan i. S. von § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG)². Geltungsbereich,
Bestandteile

²Der Gestaltungsplan besteht aus

- a. dem Situationsplan 1:500;
- b. den Vorschriften;
- c. dem Höhenlinienplan 1:500.

Art. 3 ¹Im Gestaltungsplanperimeter gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorbehalten bleibt übergeordnetes Recht von Bund und Kanton. Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, sind die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung³ während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans nicht anwendbar. Solange dieser Gestaltungsplan in Kraft ist, ist die Wirkung der Baulinie an der Kurhausstrasse und der Waldabstandslinie in dem im Plan bezeichneten Abschnitt suspendiert. Geltendes Recht,
Richtprojekt

²Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dienen die im Planungsbericht enthaltenen Richtprojekte Architektur und Aussenraum den Baubehörden als Richtlinie in Ermessensfragen.

¹ STRB Nr. 625 vom 9. Juli 2014.

² Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 7. September 1975 (LS 700.1).

³ Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (AS 700.100).

³ Gegenüber den angrenzenden, ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegenden Grundstücken gelten die Grenzabstände der Bau- und Zonenordnung.

B. Nutzungs- und Bauvorschriften

Nutzweise,
Wohnanteil

Art. 4 ¹ Zulässig sind Hotel-, Restaurations- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen und höchstens mässig störendes Gewerbe. Verkaufsflächen sind zulässig, soweit solche zum Hotelbetrieb einen Bezug aufweisen. Für den Baubereich A0 gilt Art. 8.

² Es ist ein Mindestwohnanteil von 60 % einzuhalten. Hotelnutzung (mit Ausnahme allfälliger Restaurants und des Spabereichs) gilt für die Berechnung des Mindestwohnanteils als Wohnnutzung. Wohnnutzungen in Untergeschossen sind an den Wohnanteil anrechenbar.

Stellung der
Bauten und
Anlagen

Art. 5 ¹ Oberirdische (d. h. über das gemäss Art. 10 gestaltete Terrain hinausragende) Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur in den Baubereichen erstellt werden. Es darf bis zur maximalen Gesamthöhe gemäss Art. 8 auf die Baubereichsgrenze gebaut werden. § 265 PBG Abs. 1 findet keine Anwendung.

² Ausserhalb der Baubereiche sind zulässig

- a. unterirdische (d. h. nicht über das gemäss Art. 10 gestaltete Terrain hinausragende, aber gegebenenfalls gegen das Trasse der Dolderbahn z. B. als Stützmauer in Erscheinung tretende) Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen. Gegenüber der Kurhausstrasse ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten; ausgenommen davon sind im Boden verbleibende Baugrundsicherungen.
- b. oberirdische Anlagen (z. B. Wege, Stützmauern, Treppen, Parkplätze, Aussenpools mit insgesamt höchstens 80 m² Wasserfläche, Licht- und Lüftungsschächte, Absturzsicherungen, Fluchtausgänge etc.) samt unterirdischen Verbindungen zu Gebäudeteilen denen sie dienen. Im Abstand von 3 m entlang der Kurhausstrasse dürfen nur Wege, Stützmauern, Treppen, Parkplätze etc. erstellt werden.
- c. oberirdische besondere Gebäude (z. B. Gartenpavillons, Gerätehäuschen, Umziehkabinen). Diese dürfen eine Gesamthöhe von höchstens 4.5 m ab gemäss Art. 10 gestaltetem Terrain und eine Grundfläche von höchstens 50 m² pro Gebäude aufweisen. Gegenüber der Kurhausstrasse haben sie einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

Art. 6 ¹ In den Baubereichen A1, A2 und A3süd dürfen Vordächer und Sonnenschutzanlagen höchstens 3 m über die jeweilige Baubereichsgrenze in den Aussenraumbereich oder einen anderen Baubereich hinausragen. Auf den Strassen zugewandten Seiten haben Vordächer eine lichte Höhe von mindestens 3 m ab gestaltetem Terrain einzuhalten.

Vordächer, Sonnenschutz und Dachüberstand

² Der Baubereich A3nord darf zusätzlich mit einem Vordach über dem Haupteingang mit einer Breite (Ausdehnung entlang der Fassade) von maximal 25 m überdeckt werden.

³ Der Baubereich A3süd darf zusätzlich mit einem Sonnenschutz überdeckt werden. Vorbehalten bleibt Art. 12.

⁴ Alle Vordächer und Sonnenschutzanlagen dürfen nicht höher als auf der Kote 555.0 m. ü. M. liegen. Sie dürfen nicht begehbar aber abgestützt sein.

⁵ Im Baubereich A1 darf ein Dachüberstand bis höchstens 1 m über die Baubereichsgrenze in den Aussenraumbereich oder einen anderen Baubereich hinausragen.

⁶ Im Baubereich B sind Vordächer nur innerhalb des Baubereichs und strassenseitig gemäss § 100 PBG zulässig.

Art. 7 ¹ Im Gestaltungsplan sind höchstens 12 910 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) zulässig. In den Voll-, Unter- und Dachgeschossen sind sämtliche anrechenbaren Flächen an die zulässige aGF anzurechnen.

Grundmasse

² Gebäude dürfen die folgenden Koten (m. ü. M.) nicht überschreiten (Gesamthöhe):

Baubereich A0	575.90
Baubereich A1	574.70
Baubereich A2	555.00
Baubereich A3 _{nord}	549.00
Baubereich A3 _{süd}	549.00
Baubereich B1	554.90
Baubereich B2	553.60
Baubereich B3	544.00

³ Die Gebäudelänge und die Geschosszahl sind frei; § 293 Abs. 1 PBG findet keine Anwendung.

⁴ Im Baubereich A1 ist ein Hochhaus zulässig. Für die Beurteilung des Schattenwurfs ist ein Vergleichsprojekt gemäss Art. 8 der Bau- und Zonenordnung (Arealüberbauung) massgebend.

Dachaufbauten	Art. 8 ¹ Im Baubereich A0 (Baubereich für Dachaufbauten auf dem Dach des Baubereichs A1) dürfen nur technische Anlagen wie Liftüberfahrten, haustechnische Anlagen, Abluftrohre etc. samt den erforderlichen Zugängen angeordnet werden. Diese sind soweit möglich zusammenzufassen und zu verkleiden. Solche Anlagen dürfen die Gesamthöhe auf einer Fläche von insgesamt höchstens 150 m² um höchstens 1.2 m überschreiten. ² Auf dem Dach des Baubereichs A1 sind auch ausserhalb des Baubereichs A0 überdies Solaranlagen, Leitungen und Oblichter zulässig. Diese müssen die Gesamthöhe des Baubereichs A1 einhalten. ³ In den übrigen Baubereichen dürfen technische Aufbauten gemäss Abs. 1, Treppenhäuser, Oblichter, Geländer etc., im Baubereich A3 auch Garageneinfahrten, die zulässige Gesamthöhe um höchstens 2 m überschreiten. ⁴ Kamine und Abluftrohre dürfen in allen Baubereichen die zulässige Gesamthöhe soweit erforderlich überschreiten.
Gestaltung	Art. 9 Bauten, Anlagen 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. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.
Umgebung	Art. 10 ¹ Es gilt eine Freiflächenziffer von 30 %. Die für die Freiflächenziffer anrechenbare Fläche darf weder versiegelt werden noch dürfen in diesem Bereich unterirdische Bauten erstellt werden. Zulässig sind Erdsondenfelder oder ähnliche der Wärmegewinnung dienende Anlagen. Die von der Dolderbahn beanspruchte Fläche ist an die massgebliche Grundfläche nicht anrechenbar. ² Das Terrain ist grundsätzlich gemäss dem Höhenlinienplan zu gestalten. Sofern eine mit dem Richtprojekt Aussenraum vergleichbare gestalterische Qualität erreicht wird, sind gegenüber den Höhenlinien einzelne untergeordnete Abweichungen zulässig. Zudem darf im Bereich der Dolderbahn und zur Einpassung von Entrauchungsanlagen, Lüftungsschächten und Fluchtwegen vom Höhenlinienplan abgewichen werden. ³ Der Bereich Plattform muss während der Betriebszeiten der Dolderbahn öffentlich zugänglich sein. ⁴ Im Bereich der Ostgrenze ist in dem im Plan bezeichneten Bereich eine markante Bepflanzung (Grüngürtel) vorzunehmen. Die im Plan bezeichneten Bäume sind soweit möglich zu erhalten und bei Abgang im Rahmen der Bepflanzung des Grüngür-

tels zu ersetzen. Vorbehalten bleiben die nachbarrechtlichen Vorschriften.

C. Erschliessung

Art. 11 Die Einfahrt in die zwei Tiefgaragen, die oberirdische Vorfahrt und der Warenumsschlag/Anlieferung sind in den im Plan bezeichneten Bereichen anzuordnen. Erschliessung für Motorfahrzeuge

Art. 12 Das Trasse für die Dolderbahn (Freie Strecke und Haltestelle Dolderbahn) ist in dem im Plan bezeichneten Bereich anzuordnen. Dabei sind die im Plan «Grenzlinie und Lichtraumprofil Dolderbahn» bezeichneten Profile einzuhalten. Dolderbahn

Art. 13 Die Anzahl Parkplätze bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt des Bauentscheids gültigen Parkplatzverordnung⁴. Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. In dem im Plan bezeichneten Bereich dürfen höchstens vier Taxi-Standplätze und zehn oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden. Es ist eine der Lage und der Nutzung der Gebäude angepasste Anzahl Parkplätze für Zweiräder zu erstellen. Parkierung

Art. 14 In den im Plan bezeichneten Bereichen sind öffentlich zugängliche Fusswege zu erstellen. Überdies muss der Zugang zur Haltestelle der Dolderbahn während derer Betriebszeiten öffentlich zugänglich sein. Öffentliche Fusswege

D. Umwelt

Art. 15 Dem Gestaltungsplan wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung⁵ zugeordnet. Lärmschutz

Art. 16 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Natur- und Heimatschutzverordnung⁶ zu optimieren. Ökologischer Ausgleich

² Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für Terrassen oder technische Aufbauten verwendet werden und soweit es technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Dies gilt auch dort, wo Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien installiert sind.

Art. 17 ¹ Neubauten sind im Minergie-Standard zu erstellen oder haben hinsichtlich Heizwärmebedarf den um 20 % reduzierten Grenzwert der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften zu unterschreiten. Energie

⁴ Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (AS 741.500).

⁵ Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41).

⁶ Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (SR 451.1).

Privater Gestaltungsplan «Dolder Waldhaus»

Zürich - Hottingen

Situationsplan 1 : 1000
20. Mai 2014

Vom Gemeinderat festgesetzt am 19. November 2014

Von der Baudirektion genehmigt mit Verfügung Nr. ARE 15/0132 vom 14.04.2015

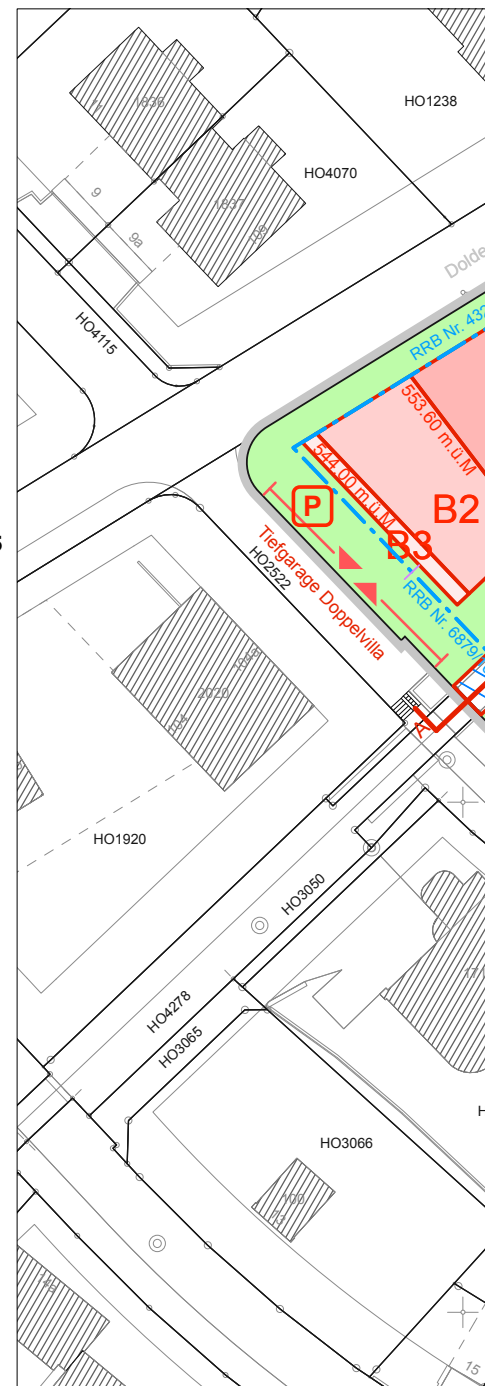
Massgebend für die Rechtsverbindlichkeit sind die Pläne im Massstab 1:500

Festlegungen

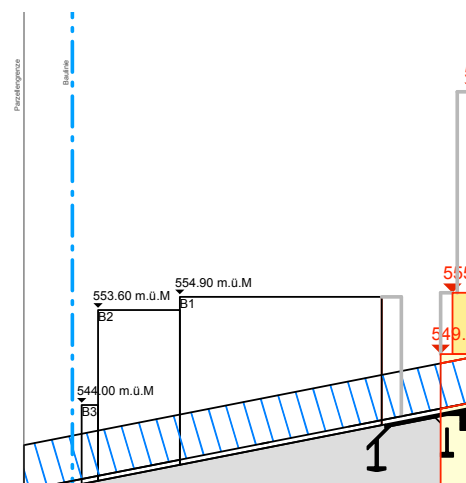
	Geltungsbereich gemäss Art. 2 Abs. 1
	Baubereiche (A1 bis A3, B1 bis B3) gemäss Art. 5
	Baubereich A0 (Technische Dachaufbauten) gemäss Art. 8
	Plattform gemäss Art. 10 Abs. 3
	Bereich Dolderbahn (Freie Strecke, Haltestelle) gemäss Art. 12
	Bereiche für Ein- und Ausfahrten, gemäss Art. 11
	Vorfahrtsbereich gemäss Art. 11
	Oberirdische Parkplätze für Besucher, Gäste und Taxis (Lage schematisch)
	Warenumschlag, Anlieferungen (Lage schematisch) gemäss Art. 11
	öffentlich zugänglicher Weg (Lage schematisch) gemäss Art. 14
575.90	maximale Gesamthöhe in m.ü.M gemäss Art. 7
	Aussenraumbereich
	Bereich für markante Baumbepflanzung gemäss Art. 10 Abs. 4
	Bäume gemäss Art. 10 Abs. 4
	Verkehrsbaulinie suspendiert gemäss Art. 3 Abs. 1
	Waldabstandslinie suspendiert gemäss Art. 3 Abs. 1

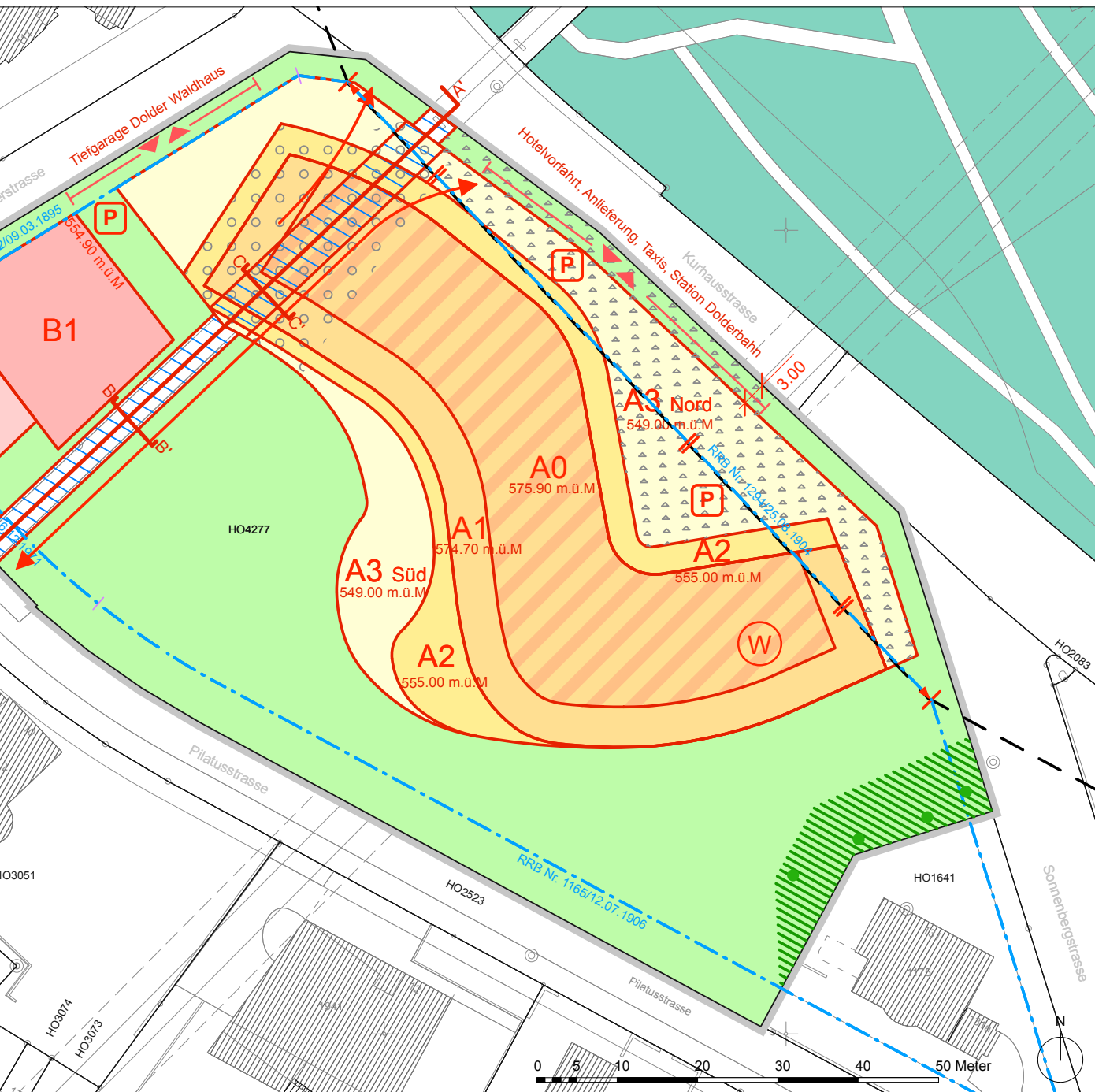
Orientierender Inhalt

	Wald
	bestehende Gebäude
	rechtsgültige Verkehrsbau- / Waldabstandslinie



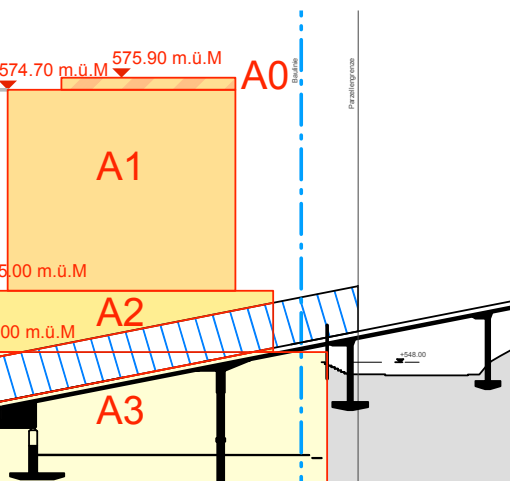
Schnitt A-A' (Orientierender Inhalt)



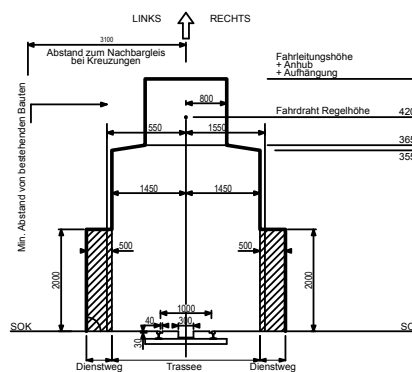


1:1000

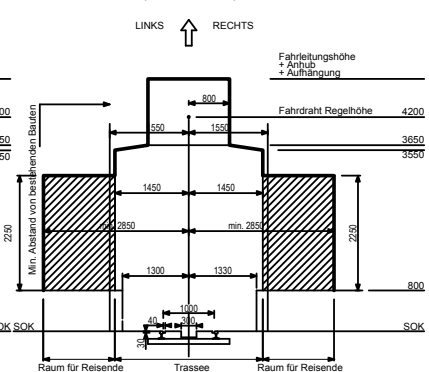
Festlegung Grenzlinie und Lichtraumprofil Dolderbahn 1:200 (Masse in mm)



Freie Strecke (Schnitt B-B')



Haltestelle (Schnitt C-C')



Privater Gestaltungsplan «Dolder Waldhaus»

Zürich - Hottingen

Höhenlinienplan 1 : 1000
20. Mai 2014

Vom Gemeinderat festgesetzt am 19. November 2014

Von der Baudirektion genehmigt mit Verfügung Nr. ARE 15/0132 vom 14.04.2015

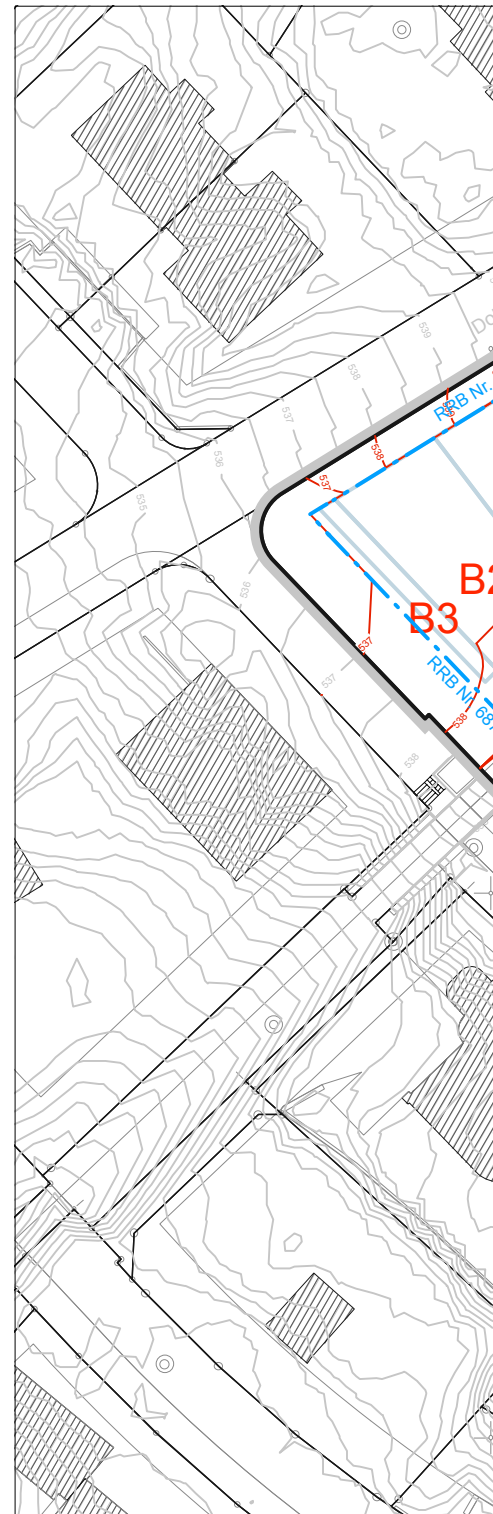
Massgebend für die Rechtsverbindlichkeit sind die Pläne im Massstab 1:500

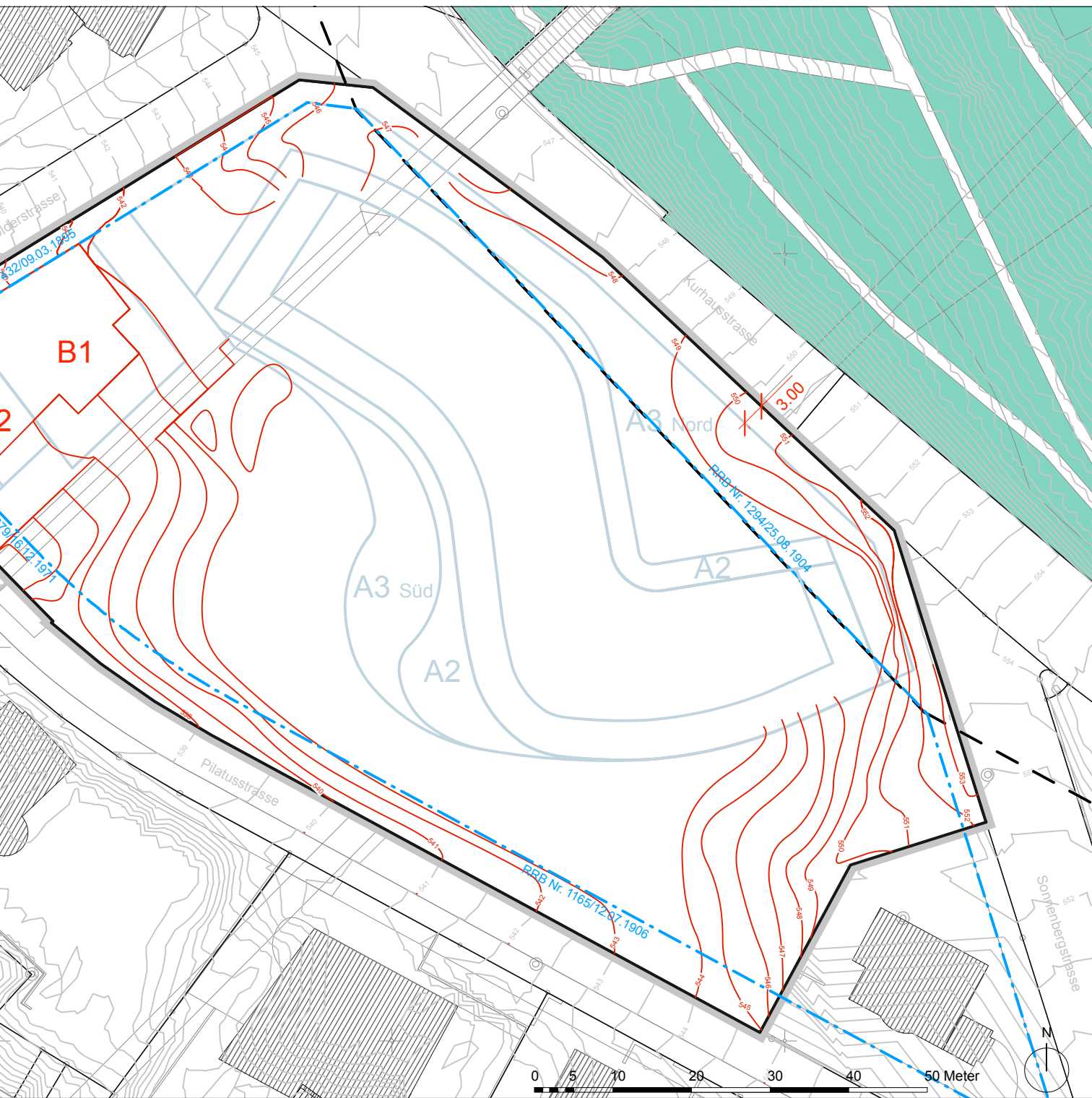
Festlegungen

-  Geltungsbereich
-  Höhenlinien (gestaltetes Terrain)

Hinweis

-  Baubereiche (A0 bis A3, B1 bis B3)
-  bestehende Verkehrsbau- / Waldabstandslinie





² Bei Anwendung des Minergie-Standards sind Klimatisierungen und die Beleuchtung in die gewichtete Energiekennzahl einzurechnen. Wird die Variante mit dem um 20 % reduzierten Grenzwert gewählt, gilt die Reduktion auch für die Grenzwerte bei Lüftungs- und Klimaanlage nach SIA-Empfehlung 380/4 Elektrische Energie und die Grenzwerte für Beleuchtungsanlagen nach SIA-Empfehlung 380/4 Elektrische Energie dienen als Orientierung.

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

E. Schlussbestimmungen

Etappierung Art. 19 Die Etappierung ist zulässig.

Inkrafttreten Art. 20 Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.⁷

⁷ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 14. April 2015; Inkraftsetzung auf den 4. Juli 2016.

