



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Warenhaus Jelmoli», Zürich-City

Gemeinderatsbeschluss vom 6. Februar 2002

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

¹Für das Grundstück Kat.-Nr. 1704 zwischen Seidengasse, Uraniastrasse, Steinmühleplatz und Sihlstrasse gilt ein privater Gestaltungsplan im Sinn der §§ 83 ff. und 85 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

²Der Gestaltungsplan dient der hofseitigen Aufwertung des bestehenden Warenhauses.

³Er setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften sowie dem Situationsplan, den Zusatzplänen Hofausbau (Längs- und Querschnitt, Normalgrundriss) und dem Zusatzplan Dachgeschoss im Massstab 1:500.

⁴Aus dem Situationsplan ergeben sich der Perimeter und die Bereiche Profilerhaltung und Hofausbau.

⁵Die Zusatzpläne Hofausbau sind massgebend für den Lichthof, den Bereich Zusatzflächen und den Zwischenbereich.

⁶Der Plan Dachgeschoss zeigt das neue Dachgeschoss des ausgebauten Hofes mit Lichthofüberdachung (Oberlicht) und den restlichen Dachbereich. Zudem präzisiert er die Profilerhaltung für den Dachbereich.

Art. 2 Geltendes Recht

¹Im Perimeter gelten die Gestaltungsplanvorschriften.

²Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

³Solange der Gestaltungsplan in Kraft steht, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung im Perimeter aufgehoben.

⁴Die Wirkung der Baulinien im Bereich des Warenhauses ist während der Geltung des Gestaltungsplans suspendiert.

Art. 3 Bereich Profilerhaltung

¹Im Profilerhaltungsbereich muss die Überbauung bei einem Ersatz oder Umbau unter Vorbehalt von Art. 4–8 den Kubus sowie das wesentliche strassenseitige und beim Trakt Uraniastrasse das hofseitige Erscheinungsbild der bestehenden Überbauung übernehmen.

²Die Zahl der bestehenden oberirdischen Geschosse darf oberirdisch nicht überschritten werden. Vorbehalten bleibt die Erweiterung des Dachgeschosses gemäss Art. 8.

Art. 4 Bereich Hofausbau

Der Bereich Hofausbau ist unterteilt in die Teilbereiche Lichthof, Zusatzflächen und Zwischenbereich.

Art. 5 Lichthof (Hofausbau)

¹Der Lichthof muss mindestens jenen Bereich umfassen, der in den Zusatzplänen entsprechend bezeichnet ist, und den Anforderung gemäss Art. 7 Abs. 3 genügen; im Übrigen darf er den «Zwischenbereich» nach Massgabe von Art. 7 beanspruchen.

²Er darf mit einer verglasten Dachkonstruktion überdeckt und von den notwendigen Durchgängen beansprucht werden. Andere feste Einbauten sind nicht gestattet.

Art. 6 Zusatzflächen (Hofausbau)

¹Die Zusatzflächen dienen der Erweiterung der bisherigen Nutzflächen; im Erdgeschoss können sie auch die bisherige Anlieferung ersetzen.

²Sie sind gestattet

in jenem Bereich, der in den Zusatzplänen entsprechend bezeichnet ist,

im «Zwischenbereich» nach Massgabe von Art. 7.

Art. 7 Zwischenbereich (Hofausbau)

¹Der Zwischenbereich muss die hofseitige Obergeschosserschliessung für die Kunden aufnehmen und darf im übrigen vom Lichthof und von den Zusatzflächen beansprucht werden.

²Die Erschliessung der Obergeschosse erfolgt über Treppenhänge, die unmittelbar an den Lichthof angrenzen und mit diesem in sichtbarer Verbindung stehen.

³Die Treppenläufe sind gestaffelt so anzuordnen, dass der Lichthof nach unten erweitert wird.

Art. 8 Bereich Dachgeschoss

¹Bei Umbauten im Dachgeschoss müssen im Randbereich zwischen der äusseren und der inneren Profilerhaltungslinie sowie bei jenen Dachaufbauten, die von Profilerhaltungslinien umfasst sind, der Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild der bisherigen Überbauung übernommen werden.

²Werden die von den Mantellinien angeschnittenen bestehenden Aufbauten neu erstellt oder neubauähnlich umgestaltet, sind sie hinter die Mantellinien zurückzunehmen.

³Über dem ausgebauten Hof dürfen der Teilbereich Zusatzflächen mit einem Dachgeschoss, der Teilbereich Lichthof mit einer verglasten Dachkonstruktion, der Zwischenbereich sowohl mit einem Dachgeschoss wie auch mit einer verglasten Konstruktion überdeckt werden.

Art. 9 Untergeschosse

¹Es ist ein durchgehendes anrechenbares Untergeschoss gestattet.

²Die Zahl der nicht anrechenbaren Untergeschosse ist im Rahmen der übergeordneten Vorschriften frei.

Art. 10 Ausnützung

Die Ausnützung des zulässigen oberirdischen Volumens und des ersten Untergeschosses ist frei.

Art. 11 Empfindlichkeitsstufe

¹Im Plangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III, welche mässig störende Betriebe gestattet (Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung des Bundes).

²Im Übrigen ist die Nutzweise im Plangebiet frei.

Art. 12 Gestaltung

¹Die baulichen Massnahmen müssen eine besonders gute architektonische und städtebauliche Wirkung erreichen.

²Dabei ist zu berücksichtigen, dass die strassenseitigen Fassaden des Warenhauses und die hofseitige Fassade des Traktes Uraniastrasse denkmalpflegerisch wertvoll sind.

³Die Gestaltung des Hofbereichs muss eine besonders gute Wechselwirkung zur hofseitigen Fassade des Gebäudetraktes Uraniastrasse erzielen.

Art. 13 Parkplätze

¹Die Anzahl der Autoabstellplätze bestimmt sich nach der jeweils gültigen städtischen Parkplatzverordnung.

²Die Autoabstellplätze sind im Parkhaus Steinmühleplatz anzuordnen.

Art. 14 Erschliessung

Die Anlieferung erfolgt entweder ab Uraniastrasse in der erdgeschossigen Hofüberbauung oder über eine Verlängerung der bestehenden unterirdischen Anlieferung Linth-Escher-Gasse.

Art. 15 Heizenergiebedarf

Der Heizenergiebedarf der neuen Bauteile darf die um 10% reduzierten Werte gemäss den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

Art. 16 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen eines Bauprojekts auf der Basis des Gestaltungsplans ist den Anforderungen der im Gestaltungsplanverfahren durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung Rechnung zu tragen.

Art. 17 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft¹.

¹ Genehmigt von der Baudirektion am 17. Juni 2002; Inkraftsetzung auf den 6. Juli 2002.

STADT ZÜRICH
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
WARENHAUS JELMOLI

ZÜRICH, JANUAR 2002

Uraniastrasse

Situationsplan 1:500

AA4346

1101

Seidengasse

AA1792
1765

AA1791
1762

AA1035
1836

AA4188

AA1704
1814

Sihlstrasse AA4420

Bahnstrasse

Höhenausbau © 2778

Profilhaltung

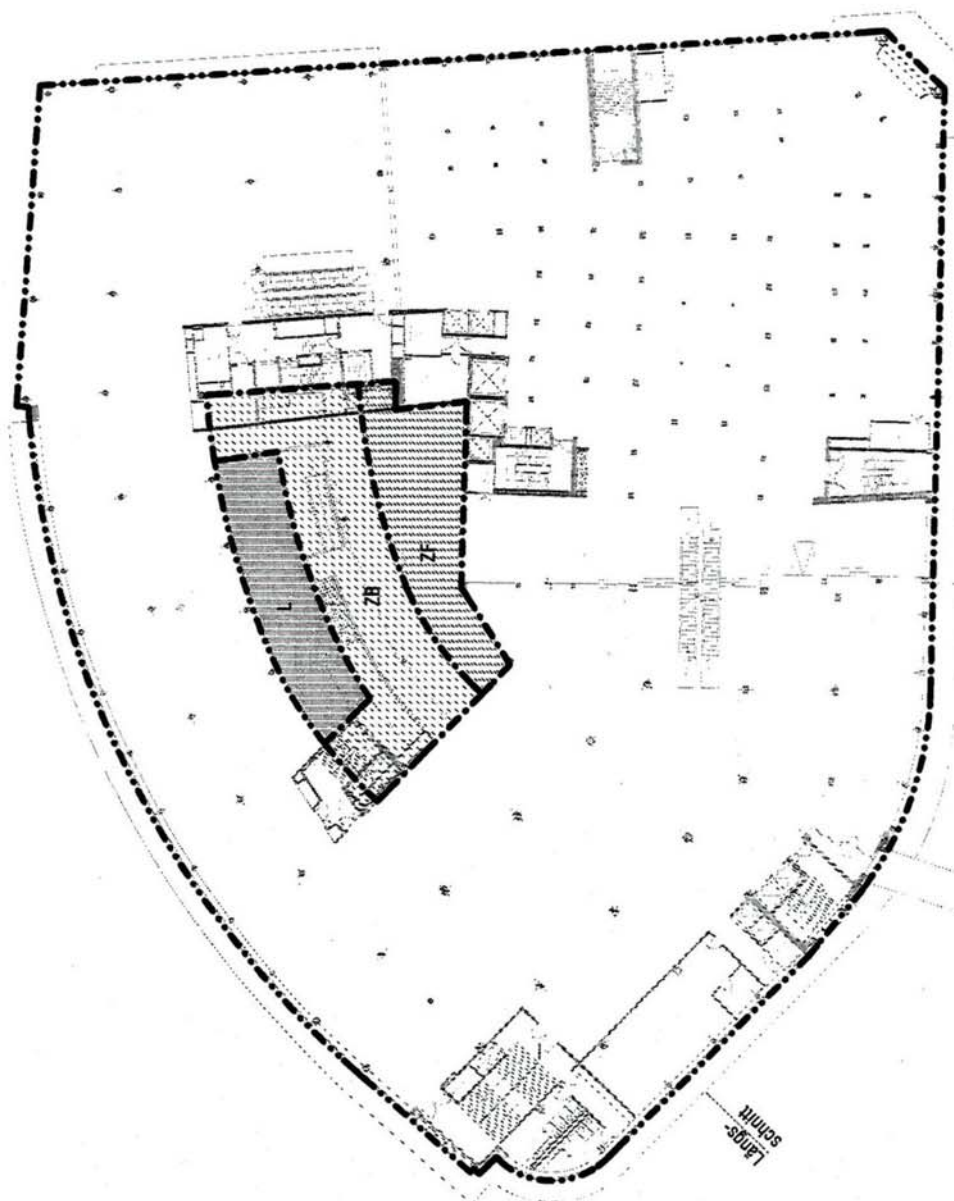
Profilhaltung und
Perimetergestaltung
Mantellinie

© 1991

Zusatzplan Normalgrundriss 1:500

STADT ZÜRICH
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
WARENHAUS JELMOLI

ZÜRICH, JANUAR 2002



- ZF Zusatzfläche ZF
- ZB Zwischenbereich ZB
- L Lichthof L
- DB Dachgeschoss bestehend D
- DH Dachgeschoss Hof DH
- Profilhaltung
- Mantellinie

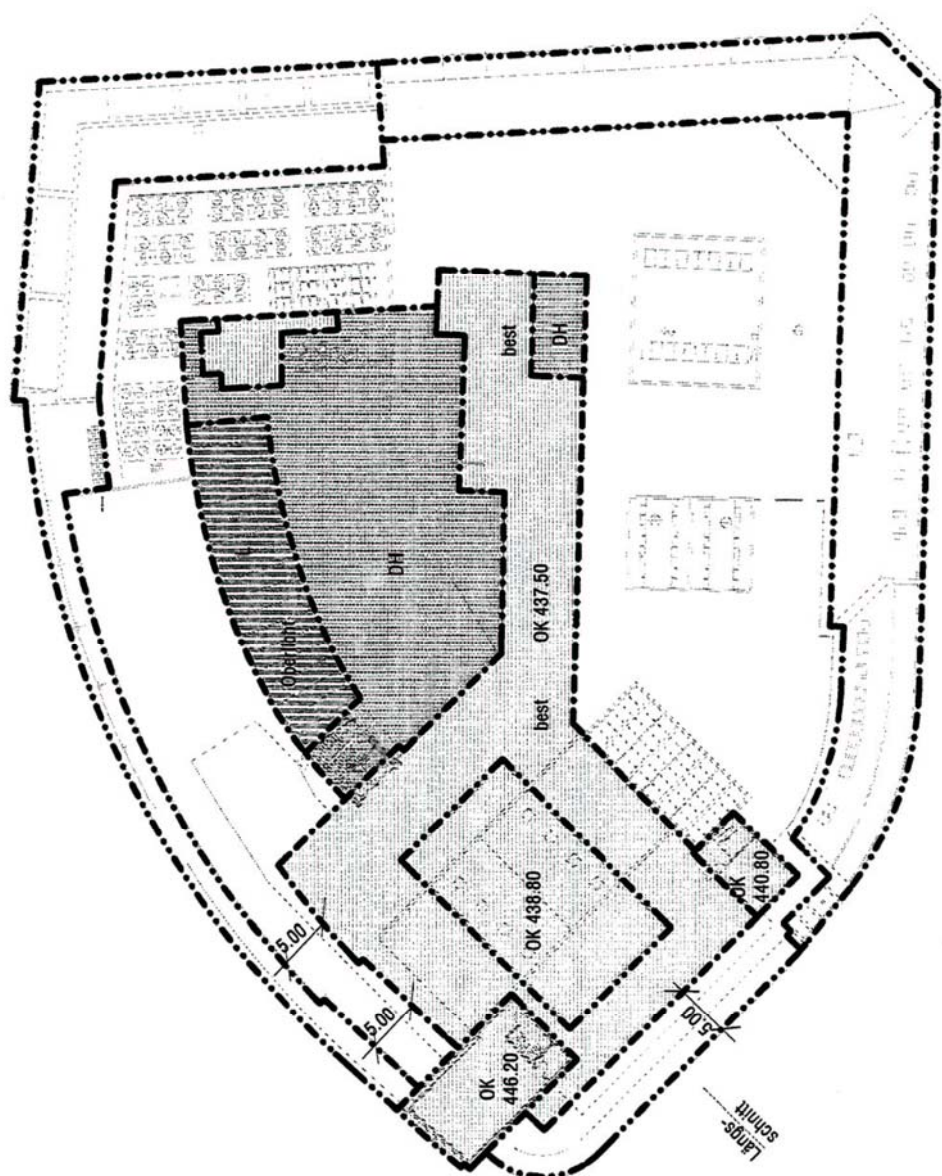
Quer-
schnitt

Längs-
schnitt

STADT ZÜRICH
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
WARENHAUS JELMOLI

ZÜRICH, JANUAR 2002

Zusatzplan Dachgeschoss 1:500



Zusatzplan Querschnitt 1:500

STADT ZÜRICH
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
WARENHAUS JELMOLI

ZÜRICH, JANUAR 2002

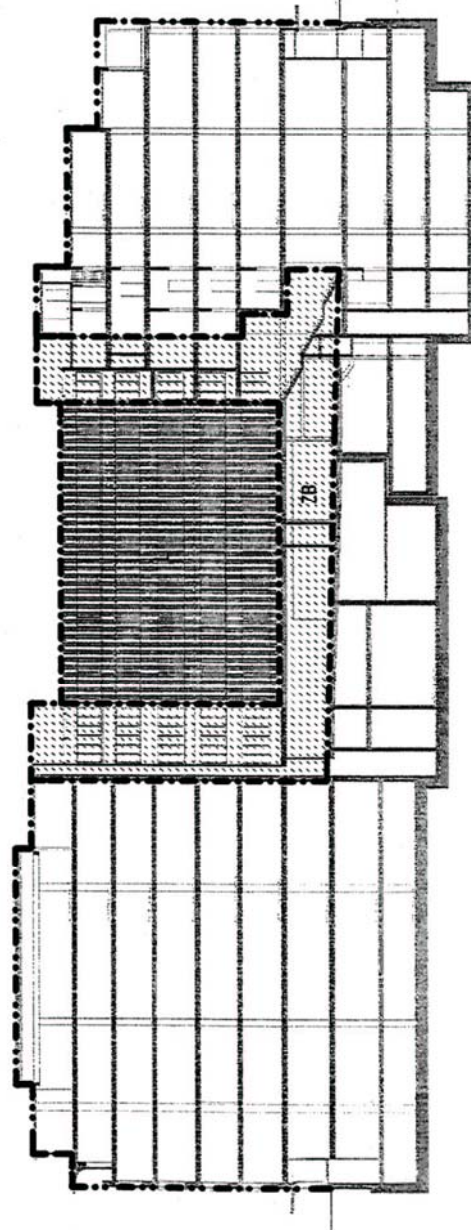


- ZF Zusatzfläche ZF
- ZB Zwischenbereich ZB
- Lichthof L
- DB Dachgeschoss bestehend DB
- DH Dachgeschoss Hof DH
- Profilhaltung
- Mantellinie

STADT ZÜRICH
 PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
 WARENHAUS JELMOLI

ZÜRICH, JANUAR 2002

Zusatzplan Längsschnitt 1:500



- ZF Zusatzfläche ZF
- ZB Zwischenbereich ZB
- Lichthof L
- DB Dachgeschoss bestehend DB
- DH Dachgeschoss Hof DH
- Profilierhaltung
- Mantellinie

