



Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan Wohn- und Geschäftshaus Valsecchi Zürich- Seefeld

Gemeinderatsbeschluss vom 3. März 1993¹

Art. 1 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Gestaltungsplanvorschriften und dem Übersichtsplan 1:500/1:200 (dat. 2. November 1992) zusammen.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den Perimeter zwischen Kreuzstrasse, Seefeldstrasse und Werkgasse und umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 195, 197, 3774 und 3775 mit insgesamt ca. 1110 m².

Art. 3 Geltendes Recht

¹Im Perimeter gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

²Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung sowie die Baulinien zu der Seefeldstrasse (RRB vom 14.5.14) und der Kreuzstrasse (RRB vom 19.9.52) ausser Kraft.

Art. 4 Baubereiche, Bauten und Anlagen

Gebiet A: Wohn- und Geschäftshaus (Hauptbau) mit Unterteilung in A5, A6, A7

Gebiet B: Hofbau

Art. 5 Grenz- und Gebäudeabstände

¹Es darf unter Berücksichtigung der folgenden Bestimmungen auf die Mantellinien gebaut werden.

Gebiet A:

- a) Die rückwärtigen und seitlichen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss § 270 PBG gegenüber den Grundstücken Kat. Nrn. 4501, 4502 und 4505 sind einzuhalten.
- b) Im Bereich des Grenzbaues auf der Parzelle Kat. Nr. 4501 darf angebaut werden. Wird nicht zusammengebaut, können durch nachbarliche Vereinbarung die kantonalrechtlichen minimalen Gebäude- und Grenzabstände unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse unterschritten werden.

Gebiet B:

- a) Im Bereich des Grenzbaues auf der Parzelle Kat. Nr. 4505 darf angebaut werden.
- b) Mit Zustimmung der Nachbarn und unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ist das Bauen auf die Grenzen Kat. Nrn. 4501, 4502 und 4505 oder das Unterschreiten der kantonalrechtlichen Gebäude- und Grenzabstände erlaubt.

²Innerhalb des Perimeters dürfen unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse die kantonalrechtlichen Gebäudeabstände unterschritten werden.

Art. 6 Gebäude-Ausmasse/Zusatzvorschriften

¹Das maximale Ausmass der Bauten wird bestimmt durch den Gebäudemantel, im Plan 1:200 markierten Mantellinien und Gebäudehöhen ab gewachsenem Terrain gemäss Art. 7 dieser Vorschriften.

²Es dürfen keine Gebäudeteile über den Gebäudemantel bzw. die Mantellinien und die Dachprofillinien hinausragen, ausser:

- a) einzelne oberirdische Vorsprünge (Erker, Balkone, Vordächer usw.) um höchstens 1,50 m über die Mantellinien entlang der Strassen bzw. 2,0 m im Hofbereich.
- b) Kamine und kleinere, technisch bedingte Aufbauten.
- c) Erker, Balkone und Dachaufbauten um höchstens ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

³Die über die äusseren Mantellinien des Gebietes A5 an der Seefeldstrasse und Werkgasse sowie die über die äussere Mantellinie des Gebietes A6 an der Kreuzstrasse hinausragenden Gebäudeteile haben ab Trottoir einen Vertikalabstand von

mindestens 3,0 m einzuhalten und sind entschädigungslos zu beseitigen, sobald die Ausführung eines Werks oder einer Anlage im öffentlichen Interesse dies erfordert. Geringfügige Unterschreitungen des Vertikalabstandes sind zwecks Anpassungen an Nachbargebäude statthaft.

⁴Auf die ganze Anstosslänge des Grundstückes an der Seefeldstrasse und an der Kreuzstrasse ist im Bereich des Erdgeschosses mindestens 3,0 m Durchgangsbreite – gemessen ab bestehender Trottoirkante – für ein öffentliches und dauernd zugängliches Trottoir frei zu lassen.

⁵Die Grenzfassade des Hofgebäudes im Gebiet B gegenüber den Nachbar-Grundstücken Kat. Nrn. 4501, 4502 und 4505 ist so zu gestalten, dass daran angebaut werden kann. Allfällige Fassadenöffnungen im Bereich eines Anbaus sind dannzumal vorgängig durch die Eigentümer zu schliessen.

Art. 7 Geschosszahl/Gebäudehöhe

¹Innerhalb der festgelegten Gebiete darf maximal folgende Anzahl Geschosse erstellt werden (Vollgeschosse inklusive Dachgeschosse):

Gebiet A:

Gebiet A5	Geschosszahl: 5	Gebäudehöhe	17,5 m
Gebiet A6	Geschosszahl: 6	Gebäudehöhe	19,5 m
Gebiet A7	Geschosszahl: 7	Gebäudehöhe	22,5 m
Gebiet B	Geschosszahl: 1	Gebäudehöhe	5,5 m

²Das gewachsene Terrain wird neu mit Kote 408,00 m ü. M. festgelegt.

³Zusätzlich darf innerhalb des Perimeters ein Untergeschoss mit anrechenbaren Flächen gemäss Art. 8 Abs. 2 erstellt werden.

Art. 8 Ausnützung und Nutzweise

¹Die anrechenbare Fläche aller Voll- und Dachgeschosse im Gebiet A (Bruttorechnung), jedoch ohne Wintergärten und Luft-räume, beträgt maximal 4300 m².

²Zusätzlich darf im Untergeschoss und im Gebiet B eine anrechenbare Fläche, inklusive Erschliessungsflächen und inneren Trennwänden, von insgesamt maximal 600 m² realisiert wer-

den. Wo anrechenbare und nicht anrechenbare Räume zusammenstossen, wird bis zur Wandmitte gemessen.

^{3D}Der Wohnanteil beträgt mindestens 66% der Voll- und Dachgeschosse gemäss Abs. 1.

⁴Im Erdgeschoss des Gebietes A sind nur publikumsnahe Nutzungen wie z. B. Gaststätten, Läden, Ateliers oder Gewerbebetriebe zulässig.

Art. 9 Empfindlichkeitsstufe

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

Art. 10 Verkehrserschliessung und Hauptzugänge

¹Die Verkehrserschliessung (Zu- und Wegfahrt) erfolgt über die Dufourstrasse und Werkgasse, die Haupteerschliessung für Fussgänger über die Seefeldstrasse und Kreuzstrasse.

²Der Anlieferungsbereich ist so zu gestalten, dass der Güterumschlag vollständig auf Privatgrund abgewickelt werden kann.

³Befahrbare Rampen sind so zu gestalten, dass keine Rampeheizungen nötig sind.

Art. 11 Parkierung

¹Es sind 27 Parkplätze für Autos zu erstellen.

²Von den Parkplätzen sind keine speziellen Besucher- und Kundenparkplätze auszuscheiden.

³Die nicht realisierten Parkplätze sind abzugelten.

⁴Es sind geeignete Abstellmöglichkeiten für Velos und Kinderwagen bereitzustellen (mindestens 1 Veloabstellplatz pro 80 m² Bruttogeschossfläche Wohnen).

Art. 12 Gestaltung

Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 13 Ökologische Aspekte

¹Auf ökologische Gesichtspunkte (umweltverträgliche Baumaterialien, Energiehaushalt, Lärmschutz) ist besonders Rücksicht zu nehmen.

²Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit dadurch die ordentliche Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird.

³Die Abfälle und Wertstoffe müssen in den einzelnen Haushalten oder Betrieben getrennt gesammelt werden. Hausintern ist somit Sammlung und Entsorgung dieser Stoffe in geeigneter Weise zu organisieren.

⁴Der Heizenergiebedarf darf die um 10% reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

Art. 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung² durch den Stadtrat³ in Kraft.

Art. 15 Änderung durch den Stadtrat

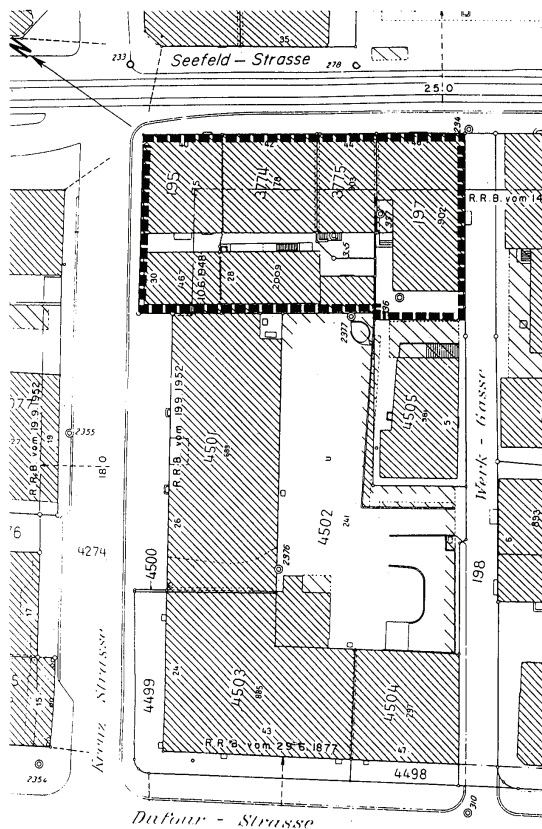
Der Stadtrat ist ermächtigt, Änderungen des Gestaltungsplanes in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

Solche Beschlüsse sind im kantonalen und städtischen Amtsblatt sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

¹ AS 41, 223.

² Regierungsratsbeschluss vom 7. Juli 1993.

³ 28. August 1993 (StRB 2637 vom 18. August 1993).



(VERKLEINERUNG DES RECHTSGÜLTIGEN PLANES)

STADT ZÜRICH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS VALSECCHI ZÜRICH-SEEFELD

ZÜRICH, 2. NOVEMBER 1992

LEGENDE:

GELTUNGSBEREICH: M 1:500

MANTELLINIEN: M 1:200

VERKEHRERSCHLIESSUNG
BEREICH ZU - UND WEGFAHRT:

GEBIET A5 GEBÄUDEHÖHE 17.50 M

GEBIET A6 GEBÄUDEHÖHE 19.50 M

GEBIET A7 GEBÄUDEHÖHE 22.50 M

GEBIET B GEBÄUDEHÖHE 5.50 M

408.00 m ü. M. GEWACHSENES TERRAIN

