



VERFÜGUNG

vom 27. Januar 2011

**Zürich. Revision der Bau- und Zonenordnung, Änderung des Kernzonenplans
City**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat am 15. September 2010 mit GRB Nr. 501/2010 den Kernzonenplan Zürich City im Bereich des Glockenhofs geändert. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Gemäss Bescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 12. Januar 2011 und des Bezirksrates Zürich vom 4. Januar 2011 wurde kein Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 14. Januar 2011 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Mit der Vorlage werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines hofseitigen eingeschossigen Anbaues zur Erweiterung des Restaurants Glockenhof geschaffen. Der Glockenhof ist ein kommunales Denkmalschutzobjekt. Der Baubereich für den hofseitigen Anbau umfasst eine Fläche von 105 m² im nördlichen Bereich des Innenhofs. Der heute im Garten befindliche Gartenpavillon, der nur im Sommer bewirtschaftet wurde, wird entfernt.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der Beschluss GRB Nr. 501/2010 des Gemeinderates der Stadt Zürich vom 15. September 2010 bezüglich der Änderung des Kernzonenplans City beim Glockenhof wird genehmigt.

- II. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, an das Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von sechs Zonenplanausschnitten), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage eines Dossiers), an das Baurekursgericht des Kantons Zürich, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Stadt Zürich, Geomatik und Vermessung, Werdmühleplatz 3, 8001 Zürich (Nachführungsstelle).

Zürich, den 27. Januar 2011
110125/BLI/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Teilrevision der Nutzungsplanung

Änderung Kernzonenplan City im Bereich Hotel-Glockenhof, Kreis 1

Planungsbericht nach Art. 47 RPV und Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen

Verfasserin:

Bigna Witschi, Dipl. Ing. Raumplanerin FH

Zürich, Mai 2010

Inhalt

1	Ausgangslage	3
	Planungsrechtliche Situation	3
	Bisheriges Verfahren	4
	Projektvorhaben	4
2	Planungsrechtliche Umsetzung	6
	Teilrevision Kernzonenplan City	6
	Übergeordnete Festsetzungen	6
3	Mitwirkungsverfahren	7
	Mitwirkungsverfahren § 7 PBG	7
	Vorprüfung	7
4	Anhang	8

1 Ausgangslage

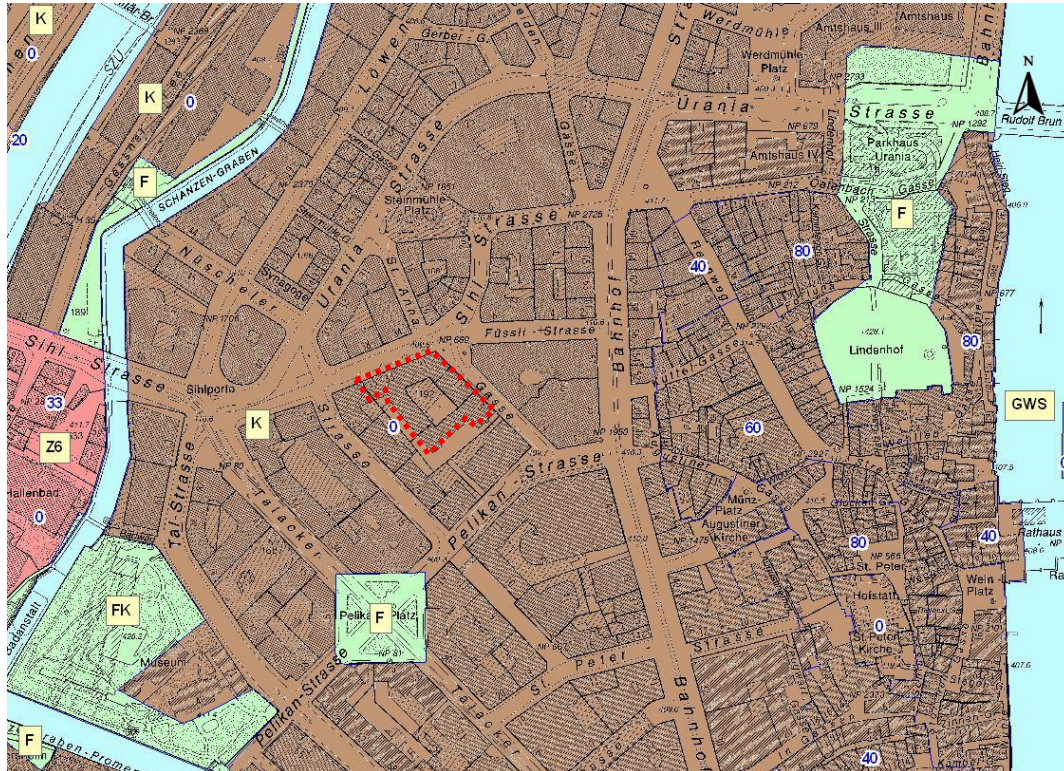
Planungsrechtliche Situation

Das Hotel Glockenhof befindet sich an der Sihlstrasse 31 im Zentrum von Zürich. Die Stiftung zum Glockenhaus ist Eigentümerin der Liegenschaften Sihlstrasse 31/33/35, Kat. Nr. AA8009 und des Innenhofes, Kat. Nr. AA1192. Auf diesen Grundstücken werden das Hotel Glockenhof und das Cevi-Zentrum Glockenhof betrieben.

Die genannten Objekte sind Teile des Ensembles Glockenhof, zu welchem ausserdem die St. Annakapelle der Stiftung der Evangelischen Gesellschaft des Kantons Zürich und das ehemalige Freie Gymnasium, heute im Besitz der UBS, gehören.

Gemäss der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich ist im Bereich des Glockenhofs eine Kernzone ausgeschieden.

Daher gelten als planungsrechtliche Grundlage die Bestimmungen des Kernzonenplans City und Art. 25 ff. BZO. Das Ensemble Glockenhof ist heute durchgehend mit Profilerhaltungslinien definiert.



Ensemble Glockenhof: Sihlstrasse 31/33/35/ und St. Annagasse 9+11
Ausschnitt Zonenplan (Stand September 2008); Detailplan siehe S. 6 (Kernzone City)

Bisheriges Verfahren

2007 ersuchte die Stiftung der Evangelischen Gesellschaft des Kantons Zürich den Stadtrat, die Schutzwürdigkeit der St.Annakapelle abzuklären und den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu bestimmen, da sie die Kapelle umbauen möchte. Im Rahmen der Schutzabklärungen wurden sämtliche Bauten dieses Ensembles auf den Grundstücken AA1191, AA1176, AA1192 und AA8009, welche im Inventar der kunst- und kulturhistorische Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt sind, auf ihre Schutzwürdigkeit überprüft. Mit der Zielsetzung den Glockenhof als einheitlichen Komplex zu erhalten, wurde der Schutzzumfang nicht nur für die St.Annakapelle, sondern für alle Bauten des Ensembles Glockenhof festgesetzt.

Mit der Unterzeichnung des Schutzvertrags verpflichtet sich die Eigentümerin, das Hotel Glockenhof und das Cevi-Zentrum Glockenhof auf den Grundstücken Kat. Nr. AA1192 und AA8009 mit seinen geschützten Bauteilen dauernd und ungeschmälert zu erhalten sowie Umbauten, Renovationen und Instandstellungsarbeiten jeweils nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen.

Im Schutzvertrag wird erwähnt, dass auf der Nordseite des Hotels aus denkmalpflegerischer Sicht ein eingeschossiger, sehr gut gestalteter Hofanbau in Absprache mit der Denkmalpflege möglich ist.

Dazu fehlen jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen. Mit der Definition eines neuen eingeschossigen Baubereichs wird diese Grundlage für die Realisierung der Anbaute geschaffen.

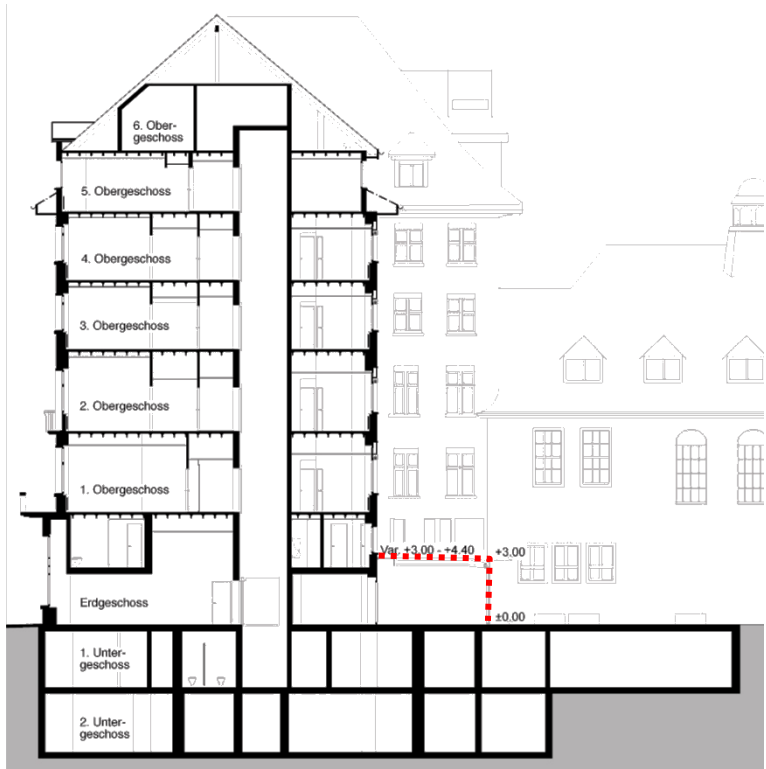
Projektvorhaben

Es ist geplant, im nördlichen Bereich des Innenhofs einen eingeschossigen rund 100 m² grossen Anbau zu realisieren. Diese Anbaute dient zur Erweiterung des Restaurants. Somit kann ein Teilbereich des Innenhofes ganzjährig genutzt werden. Im Sommer wird der Innenhof mit weiteren Sitzplätzen ergänzt.

Der im Hofgarten befindliche Gartenpavillon, der heute nur im Sommer bewirtschaftet wird, würde zugunsten des ganzjährig als Restaurant genutzten Hofanbaus weichen.



Situation Hofanbau



Schnitt Hofanbau

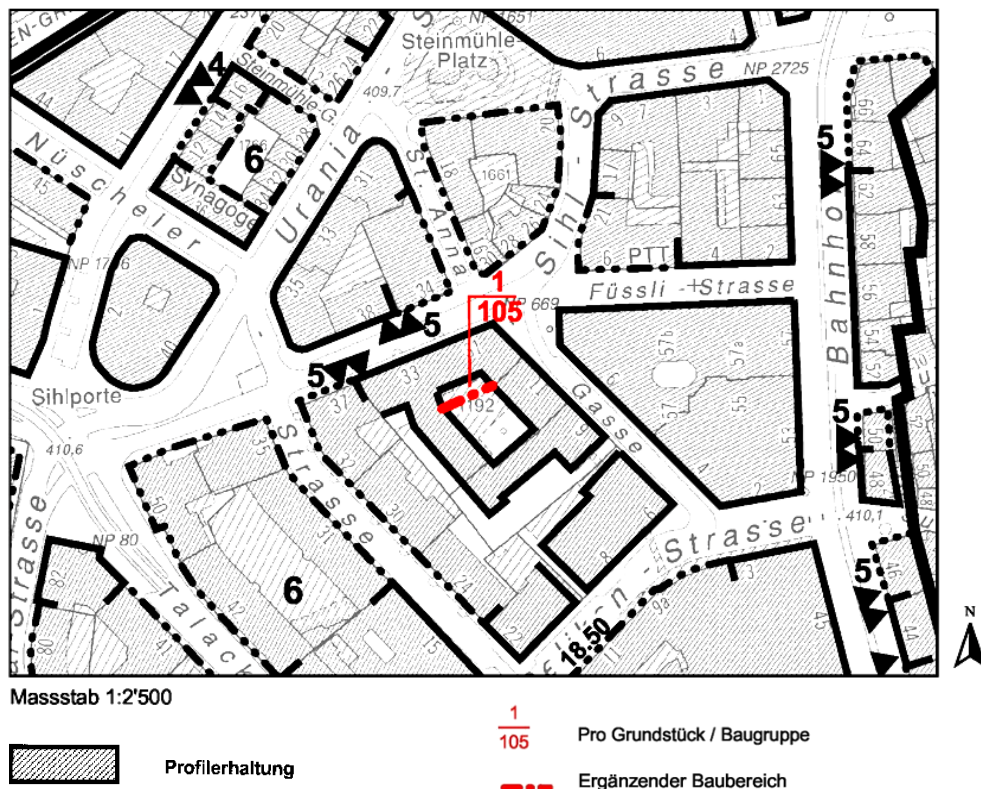
2 Planungsrechtliche Umsetzung

Teilrevision Kernzonenplan City

Mit der Änderung des Kernzonenplans City bleiben die hofseitigen Profilerhaltungslinien bestehen und es wird ein ergänzender eingeschossiger Baubereich definiert. Mit dem Baubereich werden die maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudegrundfläche in m² definiert.

Für den hofseitigen Anbau des Hotels Glockenhof wird ein eingeschossiger Baubereich mit einer maximal zulässigen Gebäudegrundfläche von 105 m² definiert.

Teilrevision Nutzungsplanung, Änderung des Kernzonenplans Kreis 1



Übergeordnete Festsetzungen

Insgesamt stimmt die vorgesehene Teilrevision der Nutzungsplanung mit den übergeordneten Festlegungen des Regionalen und Kantonalen Richtplans überein.

3 Mitwirkungsverfahren

Mitwirkungsverfahren § 7 PBG

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 18. November 2009 bis und mit 25. Januar 2010 durchgeführt. Während dessen sind keine Einwände eingegangen.

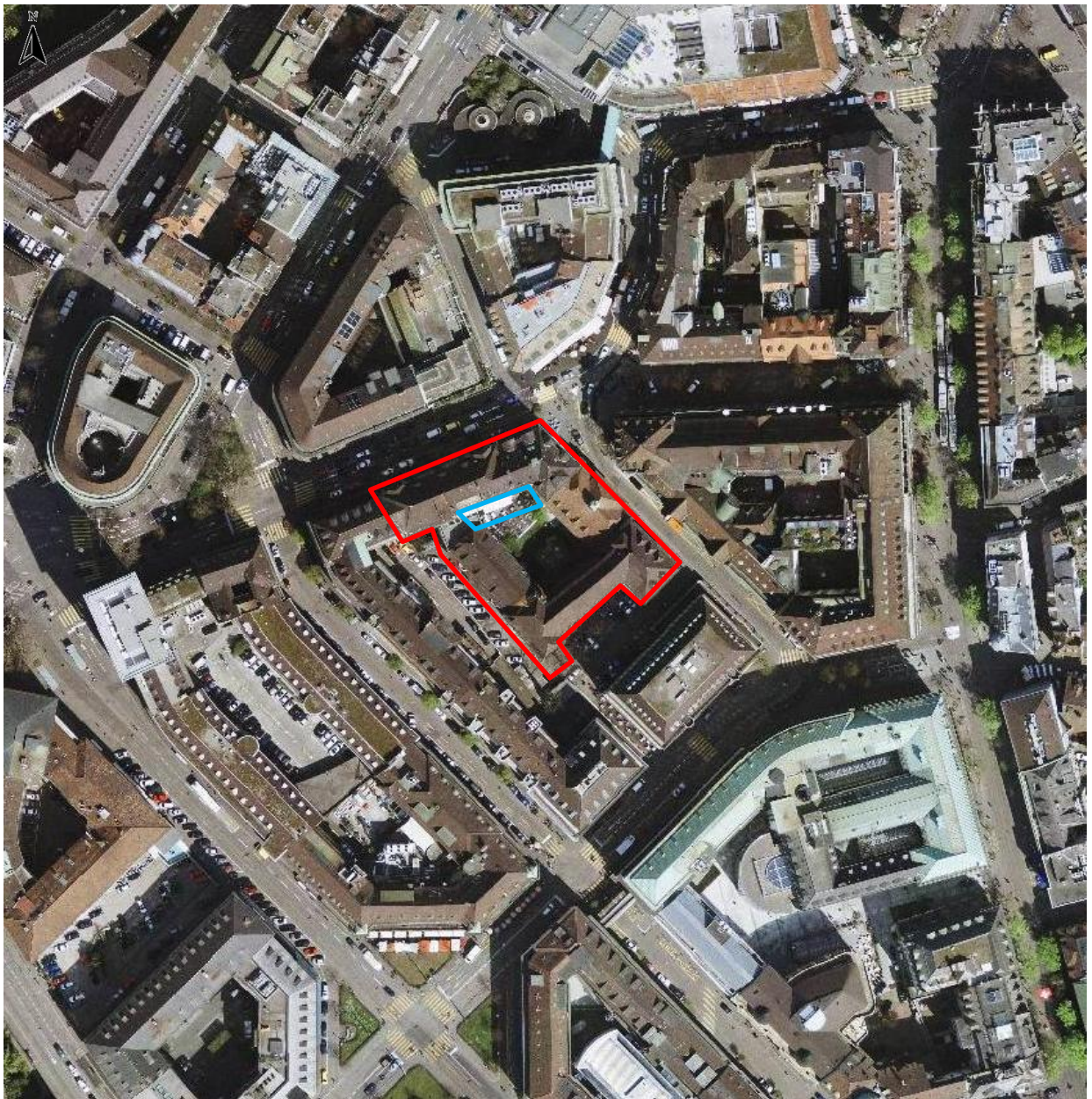
Vorprüfung

Gleichzeitig mit dem Mitwirkungsverfahren fand die Vorprüfung durch die Baudirektion statt.

Aus Sicht der Baudirektion bestehen keine Einwände gegen die Revision der Nutzungsplanung Glockenhof.

4 Anhang

Luftbild mit Perimeter Ensemble Glockenhof



 Perimeter des Ensembles Glockenhof

 Perimeter der hofseitigen Anbaute

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom

09.02.2011

178.

Amt für Städtebau, Kernzonenplan Glockenhof, Zürich City, Inkraftsetzung

IDG-Status: öffentlich

Der Gemeinderat änderte mit Beschluss vom 15. September 2010 den Kernzonenplan Glockenhof, Zürich City. Gegen diesen Beschluss wurden keine Rechtsmittel erhoben, und es wurde kein Referendum ergriffen.

Mit Verfügung Nr. ARE/7/2011 vom 27. Januar 2011 genehmigte die Baudirektion des Kantons Zürich diese Kernzonenplanänderung.

Die genehmigten Festsetzungen sind in Kraft zu setzen.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. ARE/7/2011 vom 27. Januar 2011 den Beschluss des Gemeinderates vom 15. September 2010 (GRB Nr. 501/2010) bezüglich der Änderung des Kernzonenplans City beim Glockenhof genehmigt hat.
2. Die genehmigten Festsetzungen werden auf den Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung, das heisst auf den 19. Februar 2011, in Kraft gesetzt.
3. Die Dispositiv-Ziff. 1 und 2 dieses Beschlusses sind durch das Hochbaudepartement im «Städtischen Amtsblatt» vom 16. Februar 2011 und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» vom 18. Februar 2011 zu veröffentlichen.
4. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen (2) und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber