

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 7. Juli 1993

2077. Privater Gestaltungsplan Wohn- und Geschäftshaus Valsecchi, Zürich

Am 3. März 1993 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan Wohn- und Geschäftshaus Valsecchi zu. Gegen diesen Beschluss sind gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. Mai 1993 und des Bezirksrates Zürich vom 10. Mai 1993 keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Mit dem Gestaltungsplan wird ermöglicht, an der städtebaulich heiklen Lage längs der Seefeldstrasse zwischen Kreuzstrasse und Werkgasse eine ausgewogene Überbauung zu realisieren.

Die Regelung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie ist recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Wohn- und Geschäftshaus Valsecchi, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 3. März 1993 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat Zürich, 8022 Zürich (unter Rücksendung von zwei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 7. Juli 1993



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

Roggwiller

STADT ZÜRICH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS VALSECCHI ZÜRICH - SEEFELD

VORSCHRIFTEN UND PLAN

Grundeigentümer:

Zürich, 2. Nov. 1992

V. Valsecchi

V. Valsecchi

Zustimmung des Gemeinderates am:

3. März 1993

GRB Nr. 2077

Im Namen des Gemeinderates:

Die Präsidentin:

Die Präsidentin

Der Sekretär:

Der Sekretär

Vom Regierungsrat genehmigt am:

7. Juli 1993

RRB Nr. 2077

Vor dem Regierungsrat:

Der Staatsschreiber

Der Staatsschreiber



Zürich, 2. November 1992

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

gemäss §§ 83 und 85 ff Planungs- und Baugesetz (PBG)

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS VALSECCHI ZÜRICH - SEEFELD

Vorschriften

Gemeinderatsbeschluss vom

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.- Nr. 195, 197, 3774 und 3775 mit insgesamt ca. 1110 m².

Art. 3 Geltendes Recht

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

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

Gebiet B: Hofbau

Art. 5 Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Es 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. Nr. 4501, Kat. Nr. 4502 und Kat. Nr. 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. Nr. 4501, Kat. Nr. 4502 und Kat. Nr. 4505 oder das Unterschreiten der kantonalrechtlichen Gebäude- und Grenzabstände erlaubt.
- 2 Innerhalb des Perimeters dürfen unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse die kantonalrechtlichen Gebäudeabstände unterschritten werden.

Art. 6 Gebäude-Ausmasse / Zusatzvorschriften

- 1 Das maximale Ausmass der Bauten wird bestimmt durch den Gebäudemantel, im Plan 1:200 markierte Mantellinien und Gebäudehöhen ab gewachsenem Terrain gemäss Art. 7 dieser Vorschriften.
- 2 Es dürfen keine Gebäudeteile über den Gebäudemantel bzw. die Mantellinien und die Dachprofilinien 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.
- 3 Die über die äusseren Mantellinien des Gebietes A5 an der Seefeldstrasse und Werkgasse sowie die über die äussere Mantellinie des Gebietes A6 an der Kreuzstrasse hinausragen-

den 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.

- 4 Auf 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.
- 5 Die Grenzfassade des Hofgebäudes im Gebiet B gegenüber den Nachbar-Grundstücken Kat. Nr. 4501, Kat. Nr. 4502 und Kat. Nr. 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 Geschosshöhe / Gebäudehöhe

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

Gebiet A:

Gebiet A5: Geschosshöhe: 5 Gebäudehöhe: 17.5 m

Gebiet A6: Geschosshöhe: 6 Gebäudehöhe: 19.5 m

Gebiet A7: Geschosshöhe: 7 Gebäudehöhe: 22.5 m

Gebiete B: Geschosshöhe: 1 Gebäudehöhe: 5.5 m

- 2 Das gewachsene Terrain wird neu mit Kote 408.00 m ü. M festgelegt.
- 3 Zusätzlich darf innerhalb des Perimeters ein Untergeschoss mit anrechenbaren Flächen gemäss Art. 8 Abs.2 erstellt werden.

Art. 8 Ausnützung und Nutzweise

- 1 Die anrechenbare Fläche aller Voll- und Dachgeschosse in den Gebieten A (Brutto-rechnung), jedoch ohne Wintergärten und Lufträume beträgt maximal 4300 m².
- 2 Zusätzlich darf im Untergeschoss und im Gebiet B eine anrechenbare Fläche, inklusive Erschliessungsflächen und inneren Trennwänden, von insgesamt maximal 600 m² realisiert werden. Wo anrechenbare und nicht anrechenbare Räume zusammenstossen, wird bis zur Wandmitte gemessen.

- 3 Der Wohnanteil beträgt mindestens 66 % der Voll- und Dachgeschosse gemäss Absatz 1.
- 4 Im 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

- 1 Die Verkehrserschliessung (Zu- und Wegfahrt) erfolgt über Dufourstrasse und Werkgasse, die Haupteerschliessung für Fussgänger über die Seefeldstrasse und Kreuzstrasse.
- 2 Der Anlieferungsbereich ist so zu gestalten, dass der Güterumschlag vollständig auf Privatgrund abgewickelt werden kann.
- 3 Befahrbare Rampen sind so zu gestalten, dass keine Rampenheizungen nötig sind.

Art. 11 Parkierung

- 1 Es sind 27 Parkplätze für Autos zu erstellen.
- 2 Von den Parkplätzen sind keine speziellen Besucher- und Kundenparkplätze auszuscheiden.
- 3 Die nicht realisierten Parkplätze sind abzugelten.
- 4 Es 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 Oekologische Aspekte

- 1 Auf ökologische Gesichtspunkte (umweltverträgliche Baumaterialien, Energiehaushalt, Lärmschutz) ist besonders Rücksicht zu nehmen.
- 2 Flächdächer sind extensiv zu begrünen, soweit dadurch die ordentliche Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird.
- 3 Die 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.
- 4 Der Heizenergiebedarf darf die um 10 % reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

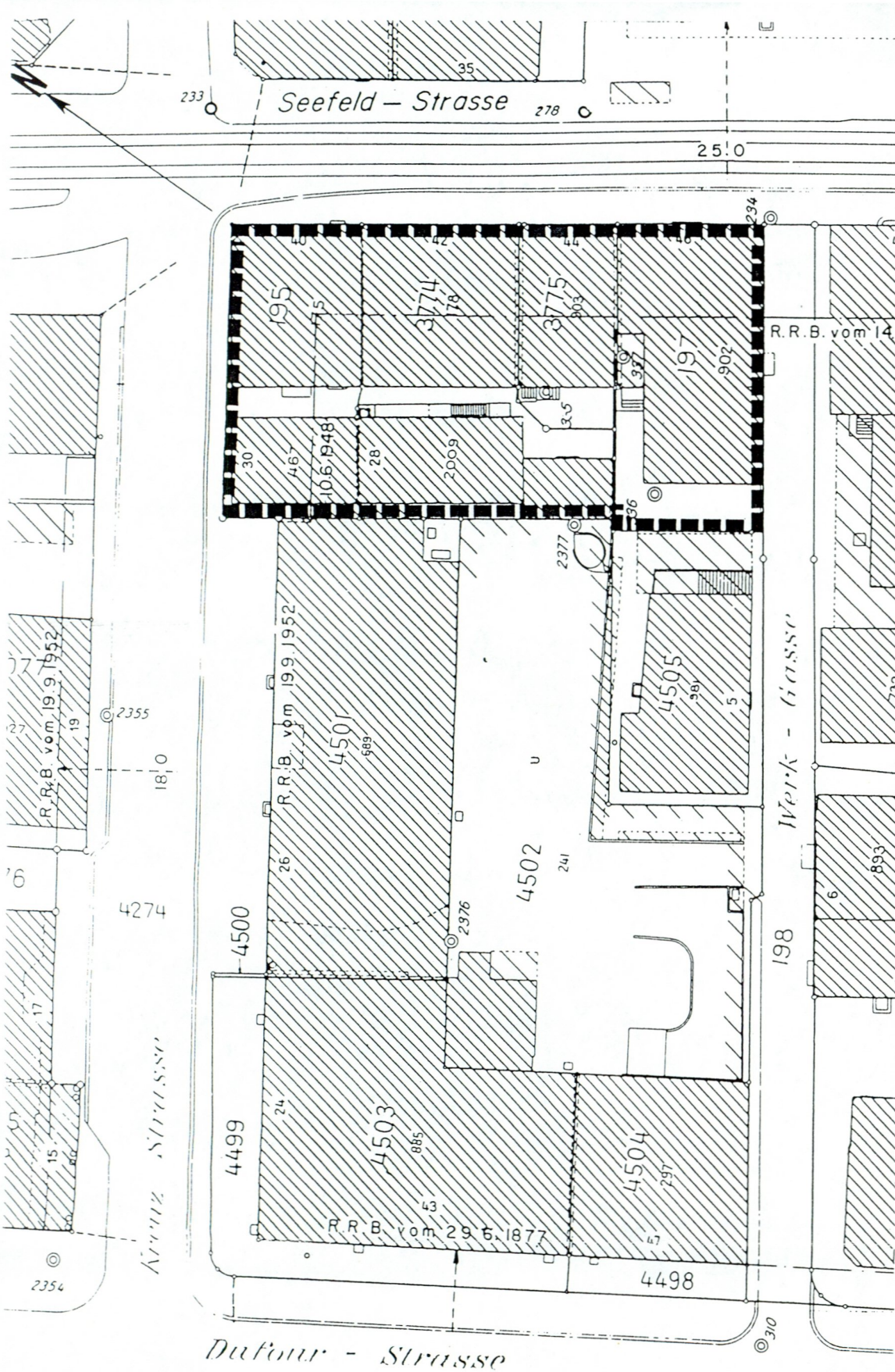
Art. 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung 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.



STADT ZÜRICH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS VALSECCHI ZÜRICH-SEEFELD

ZÜRICH, 2. NOVEMBER 1992

LEGENDE:

GELTUNGSBEREICH: M 1:500

MANTELLINIEN: M 1:200

VERKEHRERSCHLISSUNG
 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

