

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 20. Dezember 1995

3752. Privater Gestaltungsplan «Zum Fels», Zürich

Am 30. August 1995 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan «Zum Fels» zu. Das Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen und des Bezirksrates Zürich vom 16. November 1995 sind keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Art. 4 und 10 der Vorschriften zum Gestaltungsplan enthalten eigenständige Bestimmungen zum Wohnanteil bzw. zum Baumschutz. Im Rahmen eines Gestaltungsplans können diese ohne Präjudiz genehmigt werden, weil die Art der allgemeinen Ausnutzungsregelung in der Stadt Zürich noch nicht feststeht, der im Sinne von § 76 PBG geschützte Baumbestand angesichts des beschränkten räumlichen Geltungsbereichs des Gestaltungsplans ausreichend präzisiert ist und die Rechte der betroffenen Grundeigentümer aufgrund ihrer Unterzeichnung dieses Sondernutzungsplans nicht gefährdet sind.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan «Zum Fels», dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 30. August 1995 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, 8022 Zürich (unter Beilage von 13 mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

**STADT ZÜRICH HOHE PROMENADE
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN ZUM FELS**

Vorschriften

Vom Gemeinderat genehmigt am 30.8.95 GRB Nr. 1350

Im Namen des Gemeinderates

Die Präsidentin: R. Huber

Die Sekretärin: [Signature]

Vom Regierungsrat genehmigt am 20. Dez. 1995 RRB Nr. 3752

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber: [Signature]

Die Grundeigentümer:

Dr. Ulrich Albers
8044 Zürich, den.....

U. Albers

Vincent Albers
8032 Zürich, den 22/3/95

V. Albers

Grewa AG
8001 Zürich, den 22/3/95

V. Albers F. Albers

Planverfasser:
Zoelly Rüeegg Holenstein Architekten AG
8702 Zollikon, den 2.0. März 1995

ZOELLY • P. Zoelly
RÜEGGER • R. Rüeegg
HOLENSTEIN • ARCHITEKTEN AG
Dufourstrasse 7 8702 Zollikon-Zürich
Tel. 01 391 52 80 Fax 01 391 98 50

Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan Zum Fels

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Für den Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 14, 2380, 3697, 3698, 4524 und 4525 wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 86 Abs. 2 PBG erlassen.

² Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 zusammen.

Art. 2 Geltendes Recht

¹ Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten. Soweit die nachfolgenden Vorschriften nicht ausdrücklich etwas Abweichendes bestimmen, sind kantonale Mindestabstände auch dort einzuhalten, wo diese durch Baubereichsgrenzen unterschritten werden.

³ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, gelten im Plangebiet die allgemeine Bau- und Zonenordnung sowie die Baulinie entlang dem Zeltweg nicht.

⁴ Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die dannzumaligen Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung und die dannzumaligen Baulinien.

Art. 3 Besondere Vorschriften für das Teilgebiet A

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	2
anrechenbares Dachgeschoss	1
anrechenbares Untergeschoss	0
Wohnanteil	100 %
Grenzabstand	3,5 m

² Bei Nachweis einer gesamthaft besseren Lösung darf anstelle des anrechenbaren Dachgeschosses ein drittes Vollgeschoss erstellt werden.

³ Die Fläche aller anrechenbaren Voll- und Dachgeschosse darf brutto (einschliesslich Aussenmauern) im Teilgebiet A insgesamt maximal 2'700 m² betragen. Wo ein Vollgeschoss durch ein anrechenbares Untergeschoss ersetzt wird, ist die Fläche aller dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem Aufenthalt dienenden oder hiefür verwendbaren Räume dieses Untergeschosses unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt der zugehörigen Mauer- und Wandquerschnitte auf die höchstzulässige Gesamtfläche von 2'700 m² anzurechnen.

⁴ In Gebäudenischen bis maximal 4 m Tiefe ist der Abstand zwischen Gebäuden und Gebäudeteilen unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse frei.

⁵ Oberirdische und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile (einschliesslich Erker, Balkone und dergleichen) dürfen nur innerhalb des im Plan eingetragenen Baubereiches errichtet werden. Davon ausgenommen sind Gebäude im Sinne von Abs. 6, Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

⁶ Gebäude bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m², die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 3 m nicht übersteigt, sind im Umfang von insgesamt höchstens 100 m² Grundfläche ausserhalb des Baubereiches in dem im Plan bezeichneten Gebiet zulässig, sofern der Bestand von Bäumen dadurch nicht gefährdet wird. Solche Gebäude haben unter sich sowie gegenüber Hauptgebäuden einen Gebäudeabstand von 3,5 m zu wahren. Zusätzlich zulässig sind Rampenüberdachungen. Diese unterliegen im Innern des Plangebietes unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse keinen Abstandsvorschriften.

Art. 4 Besondere Vorschriften für das Teilgebiet B

¹ Es sind folgende Geschosse gestattet:

	Baubereich B1	Baubereich B2
Vollgeschosse	4	1
anrechenbares Dachgeschoss	0	0
anrechenbares Untergeschoss	1	1

² Von der Fläche der Vollgeschosse und der anrechenbaren Dach- und Untergeschossfläche sind mindestens 50 % als Wohnfläche zu realisieren. Die Wohnanteilsfläche kann innerhalb des Gebäudes und des Teilgebietes B verlegt werden. Für die Berechnung der Wohnanteilsfläche anrechenbar sind:

- alle Vollgeschosse (einschliesslich Aussenwände)
- in den Dach- und Untergeschossen die Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, inklusive die zugehörigen Nebenräume und Erschliessungsflächen. Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

³ Gebäude oder Gebäudeteile haben im Bereich einer Profilerhaltungslinie bei Ersatz oder Umbau den Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude zu übernehmen. Die Zahl der bestehenden oberirdischen Geschosse darf oberirdisch nicht überschritten werden. Im Bereich einer Profilerhaltungslinie darf an ein Gebäude nur insoweit angebaut werden, als dadurch das wesentliche äussere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Neubauten im Baubereich B1 müssen die Gebäudehöhen des nordwestlichen Nachbargebäudes übernehmen.

⁵ Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb der im Plan eingetragenen Baubereiche zulässig.

⁶ Im Teilgebiet B darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden, selbst wenn die kantonalen Mindestabstände unterschritten werden.

⁷ Dachvorsprünge sowie einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge, ausgenommen Laubengänge, dürfen um höchstens 2 m über die Baubereichsgrenzen hinausragen, Erker und Balkone jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Im Hofbereich zwischen den Baubereichen B1 und B2 gilt diese Privilegierung jedoch nur für Dachvorsprünge sowie für Balkone des zweiten Obergeschosses und des Dachgeschosses.

⁸ Gebäude bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 100 m², die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, sowie nicht anrechenbare, unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern der Bestand von Bäumen dadurch nicht gefährdet wird. Derartige oberirdische Gebäude haben unter sich sowie gegenüber Hauptgebäuden einen Gebäudeabstand von 3,5 m zu wahren.

Art. 5 Geschlossene Überbauung

¹ Das Zusammenbauen ist erlaubt

² Der Grenzbau ist mit der schriftlichen Zustimmung des betroffenen Nachbarn zulässig. Soweit an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann, ist die Zustimmung des Nachbarn nicht erforderlich.

Art. 6 Nutzweisen

¹ Im Teilgebiet A sind ausschliesslich Wohnungen im Sinne von § 52 Abs. 1 PBG zulässig.

² Im Teilgebiet B sind ausserhalb der dem Wohnen vorbehaltenen Flächen nicht oder mässig störende Betriebe gestattet.

Art. 7 Empfindlichkeitsstufen

Dem Teilgebiet A wird die Empfindlichkeitsstufe II, dem Teilgebiet B die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Art. 8 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

² Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen.

Art. 9 Oekologischer Ausgleich, Gewässerschutz, Energie

¹ Im Teilgebiet A sind nicht begehbare Flachdächer zu begrünen.

² Im Gestaltungsplangebiet sind Vorkehrungen zur Förderung des natürlichen Wasserhaushaltes zu treffen (natürliche Versickerung und / oder Retentionsmassnahmen).

³ Der Heizenergiebedarf von Neubauten darf die um 10% reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

Art. 10 Baumschutz

¹ Das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm und von Eiben, Zypressengewächsen und Stechpalmen mit einem Stammumfang von mehr als 40 cm ist bewilligungspflichtig. Der massgebliche Stammumfang ist jeweils 1 m über dem gewachsenen Boden zu messen. Bei mehrstämmigen Exemplaren wird der Umfang der Einzelstämme aufsummiert.

² Die Fällbewilligung darf nur erteilt werden, wenn der prägende Grüncharakter und der im Plan durch Baumkulissen dargestellte landschaftsprägende Baumgürtel nicht beeinträchtigt wird.

³ Bäume sind bei Abgang in der Regel durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Art. 11 Mauern, Einfriedungen und Pflanzen an Strassen, Plätzen und Wegen

¹ Mauern, Einfriedungen und Pflanzen unterliegen gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen grundsätzlich keinen Abstandsvorschriften. Sie dürfen aber weder gesetzliche Zufahrten behindern, die Verkehrssicherheit gefährden noch Strassenkörper oder Leitungen beeinträchtigen.

² Folgender Lichtraum ist von Blatt- und Astwerk freizuhalten:

- a) über Strassen mit elektrischen Fahrleitungen für Tram oder Trolleybus 6 m
- b) über Trottoirs sowie Fuss- und Radwegen 2,5 m

Art. 12 Parkierung

¹ Teilgebiet A:

Die Mindestanzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach der städtischen Parkplatzverordnung. Die maximal zulässige Parkplatzzahl beträgt, unabhängig von der Anzahl Wohnungen, 29. Zwischen 10 und 20 Prozent davon sind für Besucher auszuscheiden, entsprechend zu bezeichnen und zu bewerben. Die übrigen Parkplätze dürfen nur für die Bewohner der mit dem Gestaltungsplan zu realisierenden Wohnüberbauung für deren eigene Fahrzeuge zur Verfügung gestellt werden und sind unterirdisch anzuordnen.

² Teilgebiet B:

Die Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach der städtischen Parkplatzverordnung. Die maximal zulässige Parkplatzzahl beträgt 30, wovon 10 Prozent für Besucher auszuscheiden, entsprechend zu bezeichnen und zu bewerben sind. Die Parkplätze sind, soweit möglich, südöstlich des Gebäudes Vers.-Nr. 290 (Zeltweg 40) anzuordnen, und zwar entweder in einer Unterniveaugarage oder ebenerdig auf einem ansprechend gestalteten unversiegelten Platz.

³ Velo- und Mofa-Abstellplätze:

In beiden Teilgebieten sind an geeigneten Lagen genügend Abstellplätze für Velos und Mofas herzurichten.

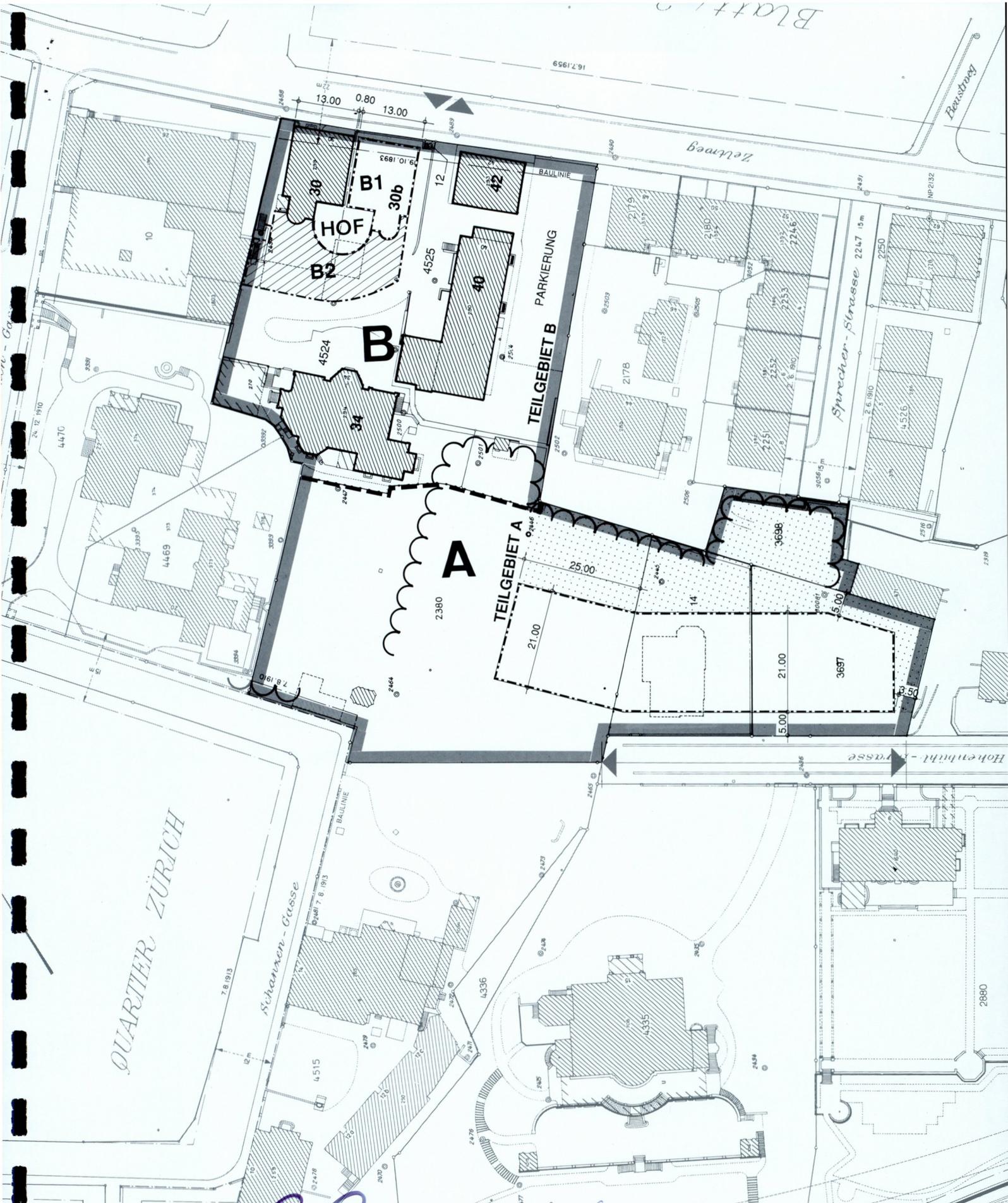
Art. 13 Erweiterung der Bewilligungspflicht

¹ Fassadenänderungen bedürfen auch bezüglich Materialwahl, Bearbeitungsart und Farbgebung einer baurechtlichen Bewilligung.

² Der Abbruch von Bauten und Teilen davon ist bewilligungspflichtig.

Art. 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



QUARTIER ZÜRICH

V. Alken F. Alken
 P. Ziemann

G. Alken

ZUM FELS - HOHENBÜHL		318
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN		1:1000
		1

- TEILGEBIETSGRENZE
- PROFILERHALTUNG
- GELTUNGSBEREICH
- BAUBEREICH
- BAUMKULISSE
- ERSCHLIESSUNGSBEREICH TEILGEBIET A
- ERSCHLIESSUNG TEILGEBIET B
- BEREICH FÜR BESONDERE GEBÄUDE GEMÄSS Art. 3 Abs. 6

ZOELLY • RÜEGGER • HOLENSTEIN • ARCHITECTEN AG
 6702 Zollikon - Zürich
 Tel. 01 391 52 80 Fax 01 391 98 50