



VERFÜGUNG

vom 18. Oktober 1999

Zürich. Privater Gestaltungsplan Areal Escherwiese

Mit BDV Nr. 336/1999 genehmigte die Baudirektion den privaten Gestaltungsplan Areal Escherwiese gemäss Beschluss des Gemeinderates der Stadt Zürich vom 20. August 1997. Die gegen den Beschluss des Gemeinderates erhobene Beschwerde wurde vom Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 17. Juni 1999 abgewiesen. Gemäss Bescheinigung der Kanzlei des Verwaltungsgerichtes vom 20. September 1999 ist dieser Entscheid rechtskräftig. Der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung steht somit nichts mehr entgegen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Es wird festgestellt, dass der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Areal Escherwiese gemäss Beschluss des Gemeinderates der Stadt Zürich vom 20. August 1997 nichts mehr entgegensteht.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügungen entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Amt für Hochbauten der Stadt Zürich, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, Postfach, 8021 Zürich)

Staatsgebühr	Fr.	540.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
<u>Total</u>	Fr.	<u>580.00</u>	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Stadtrat Zürich wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I der BDV Nr. 336/1999 gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.



- V. Mitteilung je unter Beilage der BDV Nr. 336/1999 an den Stadtrat Zürich (unter Beilage von zehn Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage je eines Dossiers) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 18. Oktober 1999
990466/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

Ch. Zimmerhald



VERFÜGUNG

vom 17. März 1999

Zürich. Privater Gestaltungsplan Areal Escherwiese

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 20. August 1997 setzte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan Areal Escherwiese fest. Gegen diesen Beschluss wurde ein Rekurs an die Baurekurskommission I erhoben, welche diesen mangels Zuständigkeit an den Regierungsrat zur Behandlung überwies. Mit Beschluss vom 9. Dezember 1998 hat der Regierungsrat den Rekurs vollumfänglich abgewiesen (RRB Nr. 2666/1998). Aufgrund der dagegen erhobenen Beschwerde an das Verwaltungsgericht (VB 99.00037) verfügte dieses am 17. Februar 1999, dass der Genehmigungsentscheid vorgängig zu treffen sei (§ 329 Abs. 4 PBG).

Mit dem Gestaltungsplan werden für das direkt neben dem Kongresshaus gelegene Gebiet die Voraussetzungen für die Erstellung eines Kongresshotels mit öffentlichem Parkhaus als teilweiser Ersatz für das heute bestehende oberirdische Parkdeck geschaffen. Der Perimeter umfasst eine Fläche von rund 6'000m² zwischen Beethoven-, Stocker-, Dreikönig- und Gotthardstrasse. Die vorgesehene, gestützt auf einen Wettbewerb mit internationaler Beteiligung gefundene, Lösung führt zu einer in nutzungsmässiger und städtebaulicher Hinsicht erwünschten Aufwertung dieses gemäss kantonalem Richtplan als Zentrumsgebiet bezeichneten Gebiets. Die getroffene Lösung ist auch mit der Bezeichnung dieses Gebiets als schutzwürdiges Ortsbild von kantonaler Bedeutung vereinbar; insbesondere werden weder die typische Bebauungs- und Aussenraumstruktur noch schützenswerte Einzelobjekte beeinträchtigt (vgl. RRB Nr. 2666/1998 sowie kantonaler Richtplan, insb. Pt. 2.4.3 und Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen Pt. 2.4/1).

Der vorliegende Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Vorschriften stimmt mit den Vorgaben im kantonalen und regionalen Richtplan überein. Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt in Form der Weisung an den Gemeinderat vom 26.2.1997 und des Umweltverträglichkeitsberichts vom 1.12.1994 vor. Darin werden die Umweltauswirkungen der mit dem Gestaltungsplan ermöglichten Überbauung dargelegt und deren Umweltverträglichkeit nachgewiesen.

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

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann der Gestaltungsplan derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion seinen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und die Zustellung des Genehmigungsentscheides und der zugehörigen Akten gesorgt werden kann.

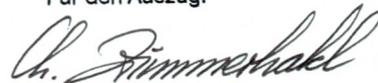
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Zürich am 20. August 1997 festgesetzte private Gestaltungsplan Areal Escherwiese wird genehmigt.
- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht.

Zürich, den 17. März 1999
990466/Obl/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Amt für Hochbauten der Stadt Zürich

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

AREAL ESCHERWIESE

ZÜRICH-ENGE

VORSCHRIFTEN UND PLAN ZUM GESTALTUNGSPLAN

Grundeigentümerin Stadt Zürich

Zürich, 19. Februar 1997

Der Direktor des Amtes für Hochbauten:

Peter M.

Zustimmung des Gemeinderates am:

GRB-Nr. 3199 vom 20. August 1997

Im Namen des Gemeinderates:

Der Präsident:

Feller

Die Sekretärin / der Sekretär:

B. B.

Vom Regierungsrat genehmigt am:

Von der Baudirektion
genehmigt am **18. Okt. 1999**

BDV Nr. *13151 99*

Vor dem Regierungsrat:

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald

In Kraft gesetzt mit StRB Nr: auf den:

Stadt Zürich

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN (gemäss §§ 83 und 85 ff Planungs- und Baugesetz)

AREAL ESCHERWIESE

ZÜRICH-ENGE

VORSCHRIFTEN

Art. 1 *Bestandteile*

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan 1 : 1000 (dat. 7. November 1994) zusammen.

Art. 2 *Geltungsbereich*

Der Gestaltungsplan gilt für das Gebiet zwischen Beethovenstrasse, Stockerstrasse, Dreikönigstrasse und Gotthardstrasse.

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 (BZO) aufgehoben.
Die Wirkung der Baulinien zur Beethovenstrasse (RRB vom 18.2.1888), Stocker-, Dreikönig- und der Gotthardstrasse (RRB vom 12.7.1947) sind mit Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe während der Geltung des Gestaltungsplans suspendiert.

Art. 4 *Grenz- und Gebäudeabstände*

- 1 Die Mantellinien verlaufen auf den Baulinien. Es darf auf die Mantellinien gebaut werden.
- 2 Im Innern des Perimeters dürfen unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse die kantonalrechtlichen Gebäudeabstände unterschritten werden.

Art. 5 *Äussere Abmessungen*

- 1 Der Gebäudemantel wird durch die im Plan eingetragenen Mantellinien und eine Höhenkote von 432.00 m.ü.M bestimmt.
- 2 Das gewachsene Terrain wird neu mit Kote 408.50 m ü. M festgelegt.
- 3 Es dürfen keine Bauten über den Gebäudemantel hinausragen ausser
 - a) einzelne oberirdische Vorsprünge wie Erker und Balkone ab 3 m über Boden, bis maximal zu einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge um höchstens 1.50 m über die Mantellinien.
 - b) Dachaufbauten , sofern sie insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind.
 - c) Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten
 - d) Einzelne oberirdische Vorsprünge (z.B. Dachvorsprünge etc.), bis höchstens 1.50 m über die Mantellinien.
 - e) Dächer und grössere technisch Aufbauten bis max. 3.5 m Höhe , allseits zurückversetzt unter einem der jeweiligen Gebäudehöhe angelegten Profilwinkel von 45 °. Sie sind zurückhaltend und sorgfältig zu gestalten.
- 4 Im Baubewilligungsverfahren dürfen Vordächer und andersartige Beanspruchungen im Baulinienbereich nur bewilligt werden, soweit diese für den Betrieb des Gebäudes notwendig sind und architektonisch/städtebaulich den Anforderungen von Art.11 genügen.

Art. 6 *Geschosse / Ausnützung*

- 1 Es sind 7 Vollgeschosse (inkl. Technikgeschoss) sowie ein anrechenbares Untergeschoss erlaubt.
- 2 Die zulässige Gesamtnutzfläche ist auf 22'000 m² beschränkt.
- 3 Zur Gesamtnutzfläche zählen in allen Geschossen die Flächen jener Räume, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen oder dafür geeignet sind, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume, samt inneren Trennwänden.
- 4 Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

Art. 7 *Nutzweise*

Auf dem Areal sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Ein Hotelbetrieb mit einem umfassenden Dienstleistungsangebot wie Kongressinfrastruktur etc. sowie publikumsnahen Nutzungen wie Gaststätten, Unterhaltungsbetriebe, Läden usw.
- b) Wohnen
- c) mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.
- d) öffentliches Parkhaus

Art. 8 *Empfindlichkeitsstufe*

Im Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

Art. 9 *Verkehrerschliessung und Hauptzugänge*

- 1 Die Hapterschliessung von Hotel und öffentlichem Parkhaus für Fussgänger, Vorfahrt, Anlieferung und Parkierungsverkehr hat im Bereich Beethoven-/Gotthardstrasse zu erfolgen.
- 2 Entlang der Stockerstrasse sind untergeordnete Vorfahrten möglich.
- 3 Entlang der Dreikönigstrasse darf keine Anlieferung oder Erschliessung mit Fahrzeugen erfolgen.
- 4 Vorfahrt für Hotelgäste, Garagenrampen und die Anlieferungen sind so zu gestalten, dass das Ein- und Aussteigen von Personen und der Güterumschlag ohne wesentliche Behinderung des Verkehrsflusses und der Fussgängerführung der anliegenden Strassen abgewickelt werden können.

Art. 10 *Parkierung*

- 1 Auf dem Baugrundstück ist die Anzahl Parkplätze auf 380 beschränkt. Davon sind für den Hotelbetrieb mindestens 67 und höchstens 73 Parkplätze nachzuweisen.
- 2 Mindestens 250 Parkplätze sind als öffentliches Parkhaus zugänglich zu halten. Die nicht öffentlichen Parkplätze sind als Pflichtparkplätze für Nutzungen auf dem Areal oder dem umliegenden Quartier auszuweisen.
- 3 Es sind ausreichend geeignete Abstellmöglichkeiten für Velos, Mofas und Motorräder im Fussgängereinzugsbereich bereitzustellen.

Art. 11 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 2 Als Massstab für die besonders gute Gesamtwirkung gemäss Abs. 1 gilt das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Projekt. Es zeichnet sich durch folgendes aus:
 - Einen auf eigenständige Weise präzise in das Strassengeviert des Engequartiers eingefügten Baukörper mit einem doppelgeschossigen Sockel und vier Hotelgeschossen. Der zur Verfügung stehende Platz wird durch den homogenen Block von moderater Höhe, dessen Seiten mit verschiedenartigen Ausschnitten durchbrochen sind, besetzt. Dadurch wird der Bau in der geschlossenen Strassenflucht nach oben aufgelöst. Das Gebäude charakterisiert sich als dichtes Konglomerat verschiedenartiger Nutzungen und bildet zugleich Strassenräume mit hohen Qualitäten.
 - Eine urbane Nutzungsvielfalt im Erdgeschoss, mit Läden, Restaurants etc. welche nicht nur vom Strassenraum her, sondern auch von einem offenen Hallensystem erschlossen wird, dessen Haupthalle sich im Zentrum des Gebäudes über mehrere Geschosse erhebt.
- 3 Den Sicherheitsbedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer ist bei der Gestaltung und dem Betrieb öffentlich zugänglicher Räume, insbesondere von unterirdischen Parkgeschossen, Rechnung zu tragen.

Art. 12 Begrünung

- 3 Im öffentlichen Bereich besteht ein Alleenkonzert (Baumkonzert). Darauf ist, insbesondere mit den Ein- und Ausfahrten an der Beethovenstrasse, Rücksicht zu nehmen.
- 4 Nicht begehbbare Flachdächer der Hauptgebäude und Innenhöfe sind zu begrünen. Bei den Innenhöfen sind Abweichungen zulässig, soweit diese Bestandteil einer speziell anspruchsvollen Gestaltung sind, die durch das Gesamtkonzept begründet ist.

Art 13 Energie

Der Heizenergiebedarf darf die um 10% reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten. Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist angemessen durch erneuerbare Energien oder Abwärme zu decken.

Art 14 *Entsorgung*

Im Areal sind die für eine getrennte Bewirtschaftung der anfallenden Wertstoffe erforderlichen Flächen und Einrichtungen bereitzustellen. Grösse und Ausstattung der Einrichtungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

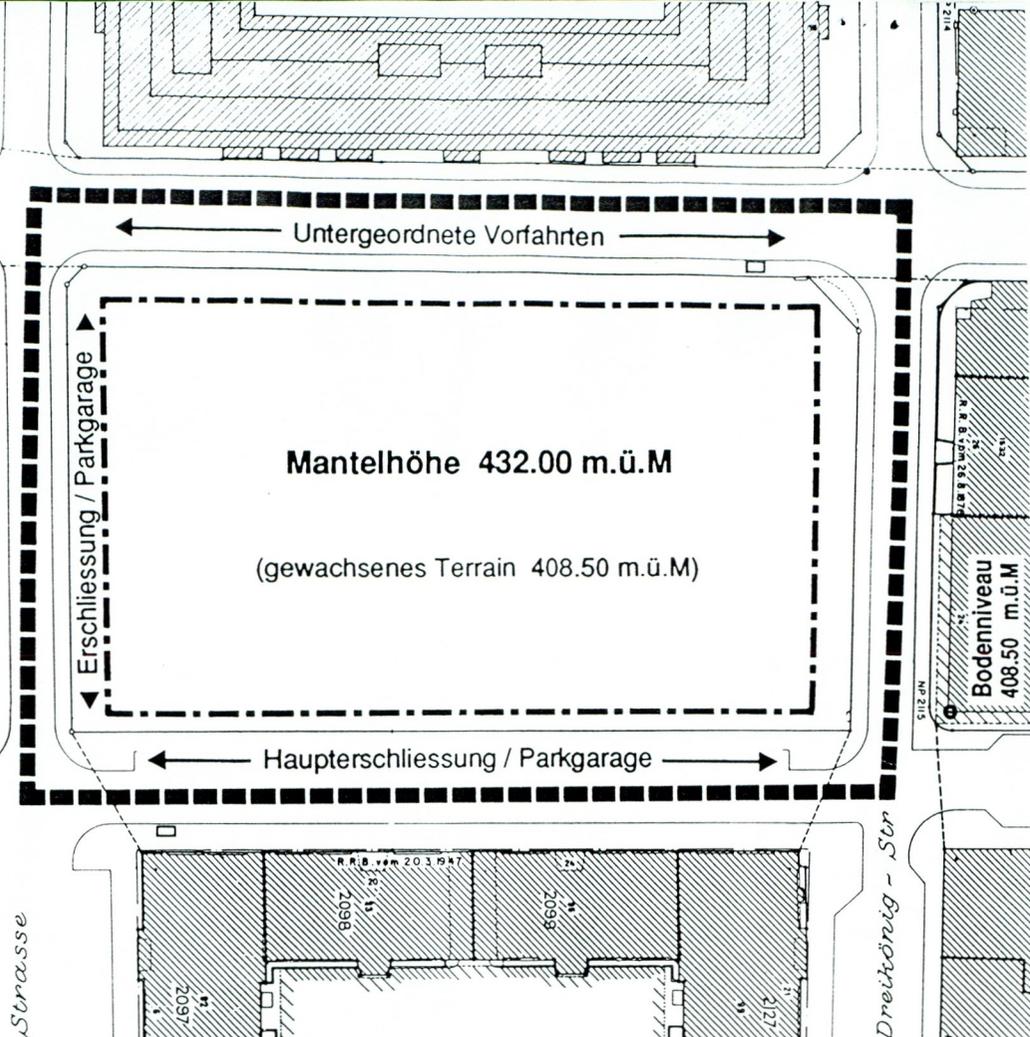
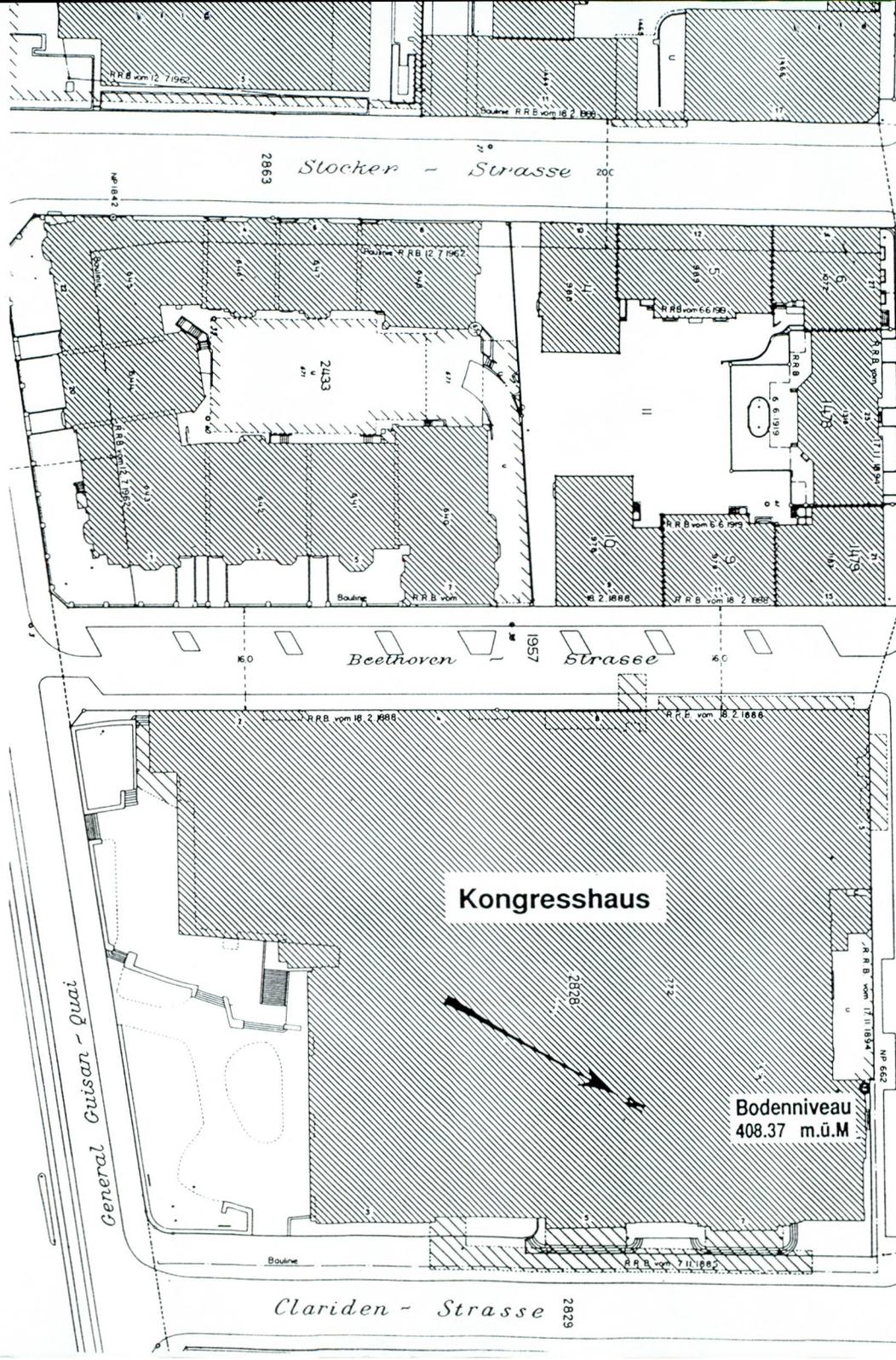
Art 15 *Inkrafttreten*

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

Art.16 *Änderung durch den Stadtrat*

Der Stadtrat ist ermächtigt, Änderungen des Gestaltungsplanes in eigener Zuständigkeit zuzustimmen, 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.



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
AREAL ESCHERWIESE

ZÜRICH-ENGE
Hochbauamt der Stadt Zürich, Ess / 7. Nov. 1994

- Legende:**
- Geltungsbereich 
 - Mantellinie 
 - Verkehrerschliessung 
- 5m  25