



VERFÜGUNG

vom 17. Juni 2002

Zürich. Privater Gestaltungsplan Warenhaus Jelmoli

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 6. Februar 2002 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan Warenhaus Jelmoli zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. Mai 2002 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 4. Juni 2002 ersucht die Vorsteherin des Hochbaudepartements der Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für den Ausbau des Innenhofes des bestehenden Warenhauses im Geviert Seidengasse, Uraniastrasse, Steinmühleplatz und Sihlstrasse. Das Ausbaukonzept trägt den erhöhten städtebaulichen und denkmalpflegerischen Anforderungen Rechnung. Mit dem Gestaltungsplan wurde ein Umweltverträglichkeitsbericht verfasst, auf Grund dessen die städtische Umweltschutzfachstelle den Gestaltungsplan unter Bedingungen als umweltverträglich beurteilte.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Warenhaus Jelmoli, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 6. Februar 2002 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Jelmoli AG, Nansenstrasse 5, 8050 Zürich)

Staatsgebühr	Fr.	1'120.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	1'160.00

(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.210)

- 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 von Zürich wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von acht Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 17. Juni 2002
021194/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



Warenhaus Jelmoli

Privater Gestaltungsplan
Januar 2002

Inhaltsverzeichnis

Gestaltungsplanvorschriften
und Pläne

Erläuterungsbericht

Gestaltungsplanvorschriften
und Pläne

STADT ZÜRICH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN WARENHAUS JELMOLI
VORSCHRIFTEN

Stadtratsbeschluss Nr. *114*...

vom *23.1.2002*

Zustimmung des Gemeinderats

GRB Nr. *4822*

vom *6.2.2002*

Im Namen des Gemeinderats

Der Präsident/Die Präsidentin:

F. Leuzig

Der Sekretär/Die Sekretärin:

M. Gargano

Von der Baudirektion genehmigt

BVD Nr. *602*

vom *17. Juni 2002*

Für die Baudirektion:

H. Zimmerhald

Die Grundeigentümerin

Zürich, den *9.1.02*

Jelmoli AG

P. Baum

F. Leuzig

In Kraft gesetzt mit Stadtratsbeschluss Nr. vom

..... auf den

Art. 1 *Geltungsbereich und Zweck*

¹ Für das Grundstück Kat.-Nr. 1704 zwischen Seidengasse, Uraniastrasse, Steinmühleplatz und Sihlstrasse gilt ein privater Gestaltungsplan im Sinn der §§ 83 ff und 85 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

² Der Gestaltungsplan dient der hofseitigen Aufwertung des bestehenden Warenhauses.

³ Er setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften sowie dem Situationsplan, den Zusatzplänen Hofausbau (Längs- und Querschnitt, Normalgrundriss) und dem Zusatzplan Dachgeschoss im Massstab 1 : 500.

⁴ Aus dem Situationsplan ergeben sich der Perimeter und die Bereiche Profilerhaltung und Hofausbau.

⁵ Die Zusatzpläne Hofausbau sind massgebend für den Lichthof, den Bereich Zusatzflächen und den Zwischenbereich.

⁶ Der Plan Dachgeschoss zeigt das neue Dachgeschoss des ausgebauten Hofes mit Lichthofüberdachung (Oberlicht) und den restlichen Dachbereich. Zudem präzisiert er die Profilerhaltung für den Dachbereich.

Art. 2 *Geltendes Recht*

¹ Im Perimeter gelten die Gestaltungsplanvorschriften.

² Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

³ Solange der Gestaltungsplan in Kraft steht, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung im Perimeter aufgehoben.

⁴ Die Wirkung der Baulinien im Bereich des Warenhauses ist während der Geltung des Gestaltungsplans suspendiert.

Art. 3 *Bereich Profilerhaltung*

¹ Im Profilerhaltungsbereich muss die Ueberbauung bei einem Ersatz oder Umbau unter Vorbehalt von Art. 4 - 8 den Kubus sowie das wesentliche strassenseitige und beim Trakt Uraniastrasse das hofseitige Erscheinungsbild der bestehenden Ueberbauung übernehmen.

² Die Zahl der bestehenden oberirdischen Geschosse darf oberirdisch nicht überschritten werden. Vorbehalten bleibt die Erweiterung des Dachgeschosses gemäss Art. 8.

Art. 4 *Bereich Hofausbau*

¹ Der Bereich Hofausbau ist unterteilt in die Teilbereiche Lichthof, Zusatzflächen und Zwischenbereich.

Art. 5 (Hofausbau) *Lichthof*

¹ Der Lichthof muss mindestens jenen Bereich umfassen, der in den Zusatzplänen entsprechend bezeichnet ist, und den Anforderung gemäss Art. 7 Abs. 3 genügen; im übrigen darf er den „Zwischenbereich“ nach Massgabe von Art. 7 beanspruchen.

² Er darf mit einer verglasten Dachkonstruktion überdeckt und von den notwendigen Durchgängen beansprucht werden. Andere feste Einbauten sind nicht gestattet.

Art. 6 (Hofausbau) *Zusatzflächen*

¹ Die Zusatzflächen dienen der Erweiterung der bisherigen Nutzflächen; im Erdgeschoss können sie auch die bisherige Anlieferung ersetzen.

² Sie sind gestattet

- in jenem Bereich, der in den Zusatzplänen entsprechend bezeichnet ist,
- im „Zwischenbereich“ nach Massgabe von Art. 7.

Art. 7 (Hofausbau) *Zwischenbereich*

¹ Der Zwischenbereich muss die hofseitige Obergeschosserschliessung für die Kunden aufnehmen und darf im übrigen vom Lichthof und von den Zusatzflächen beansprucht werden.

² Die Erschliessung der Obergeschosse erfolgt über Treppenläufe, die unmittelbar an den Lichthof angrenzen und mit diesem in sichtbarer Verbindung stehen.

³ Die Treppenläufe sind gestaffelt so anzuordnen, dass der Lichthof nach unten erweitert wird.

Art. 8 *Bereich Dachgeschoss*

¹ Bei Umbauten im Dachgeschoss müssen im Randbereich zwischen der äusseren und der inneren Profilerhaltungslinie sowie bei jenen Dachaufbauten, die von Profilerhaltungslinien umfasst sind, der Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild der bisherigen Ueberbauung übernommen werden.

² Werden die von den Mantellinien angeschnittenen bestehenden Aufbauten neu erstellt oder neubauähnlich umgestaltet, sind sie hinter die Mantellinien zurückzunehmen.

³ Ueber dem ausgebauten Hof dürfen der Teilbereich Zusatzflächen mit einem Dachgeschoss, der Teilbereich Lichthof mit einer verglasten Dachkonstruktion, der Zwischenbereich sowohl mit einem Dachgeschoss wie auch mit einer verglasten Konstruktion überdeckt werden.

Art. 9 *Untergeschosse*

¹ Es ist ein durchgehendes anrechenbares Untergeschoss gestattet.

² Die Zahl der nicht anrechenbaren Untergeschosse ist im Rahmen der übergeordneten Vorschriften frei.

Art. 10 *Ausnützung*

Die Ausnützung des zulässigen oberirdischen Volumens und des ersten Untergeschosses ist frei.

Art. 11 *Empfindlichkeitsstufe*

¹ Im Plangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III, welche mässig störende Betriebe gestattet (Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes).

² Im übrigen ist die Nutzweise im Plangebiet frei.

Art. 12 *Gestaltung*

¹ Die baulichen Massnahmen müssen eine besonders gute architektonische und städtebauliche Wirkung erreichen.

² Dabei ist zu berücksichtigen, dass die strassenseitigen Fassaden des Warenhauses und die hofseitige Fassade des Traktes Uraniastrasse denkmalpflegerisch wertvoll sind.

³ Die Gestaltung des Hofbereichs muss eine besonders gute Wechselwirkung zur hofseitigen Fassade des Gebäudetraktes Uraniastrasse erzielen.

Art. 13 *Parkplätze*

¹ Die Anzahl der Autoabstellplätze bestimmt sich nach der jeweils gültigen städtischen Parkplatzverordnung.

² Die Autoabstellplätze sind im Parkhaus Steinmühleplatz anzuordnen.

Art. 14 *Erschliessung*

Die Anlieferung erfolgt entweder ab Uraniastrasse in der erdgeschossigen Hofüberbauung oder über eine Verlängerung der bestehenden unterirdischen Anlieferung Linth-Escher-Gasse.

Art. 15 *Heizenergiebedarf*

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

Art. 16 *Umweltverträglichkeitsprüfung*

Im Rahmen eines Bauprojekts auf der Basis des Gestaltungsplans ist den Anforderungen der im Gestaltungsplanverfahren durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung Rechnung zu tragen.

Art. 17 *Inkraftsetzung*

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

Situationsplan 1:500

STADT ZÜRICH
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
WARENHAUS JELMOLI

ZÜRICH, JANUAR 2002

Uraniastrasse

AA4346

Seidengasse

Bahnstrasse

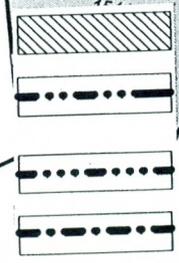
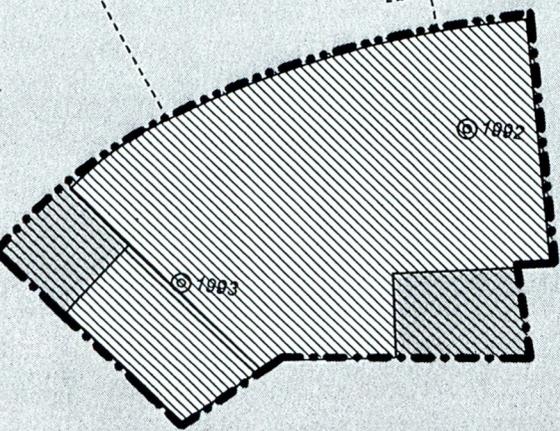
AA1704
1814

AA1035
1836

AA1791
1762

AA1792
1765

AA4188



Hofausbau
Profilerhaltung
Profilerhaltung und Perimetergestaltung
Mantellinie

© 1991

Sihlstrasse AA442R

© 2778

1101

1844

12

14

135

16

25

© 960

15

71

89a

5

6

1

platz

Zusatzplan Normalgrundriss 1:500

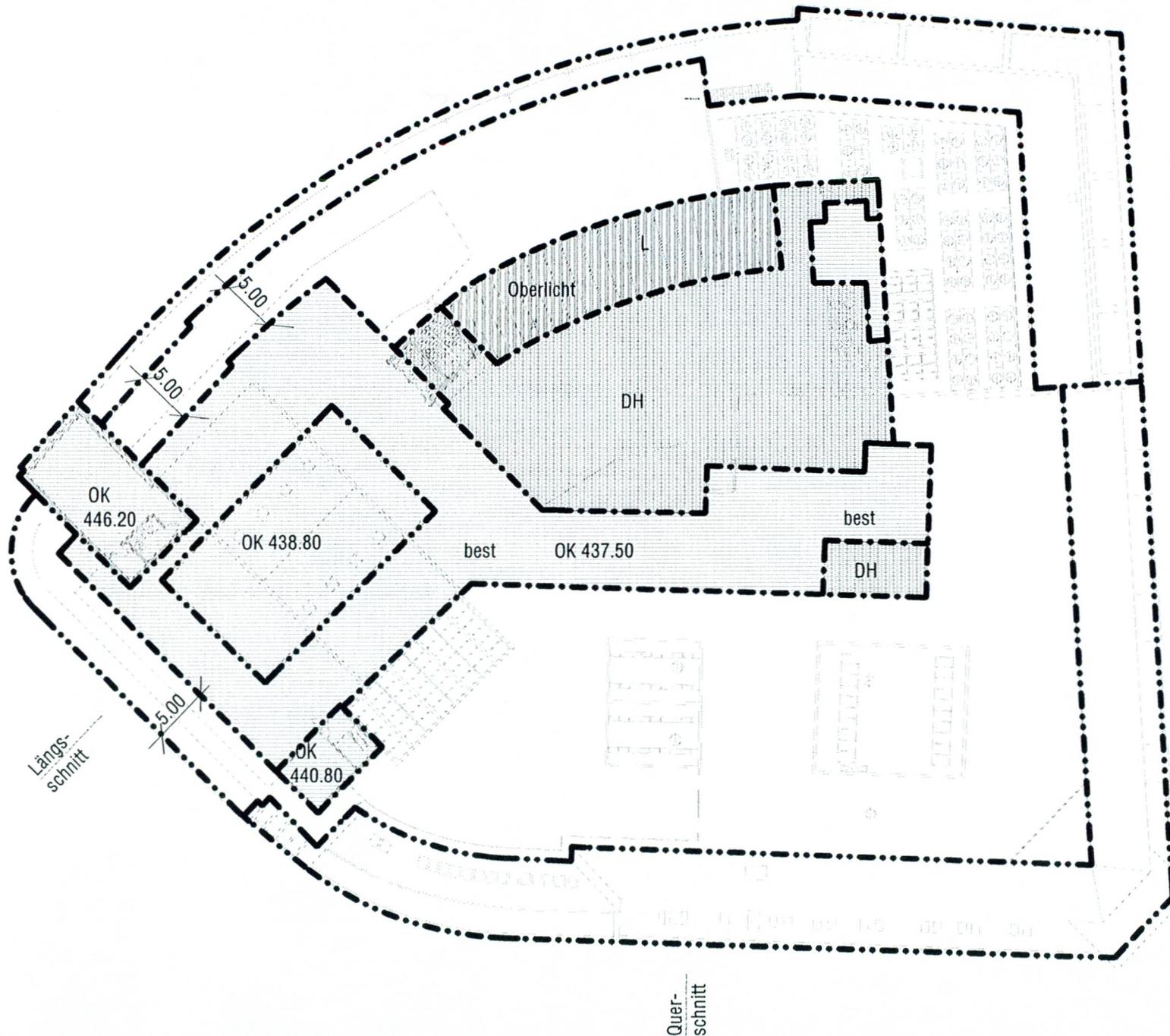
STADT ZÜRICH
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
WARENHAUS JELMOLI

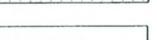
ZÜRICH, JANUAR 2002



- ZF Zusatzfläche ZF
- ZB Zwischenbereich ZB
- L Lichhof L
- DB Dachgeschoss bestehend DB
- DH Dachgeschoss Hof DH
- Profilhaltung
- Mantellinie

ZÜRICH, JANUAR 2002

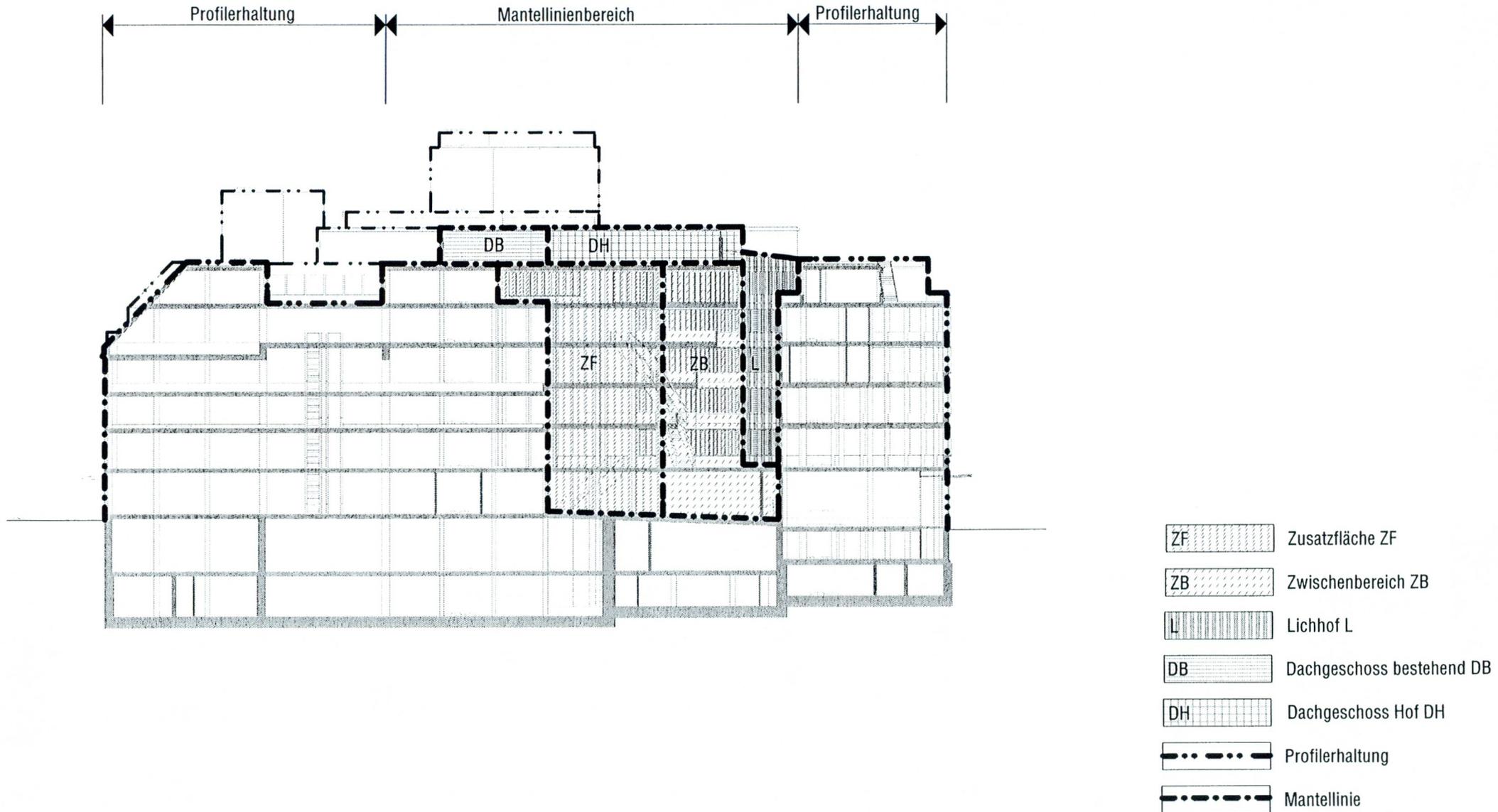


-  Zusatzfläche ZF
-  Zwischenbereich ZB
-  Lichhof L
-  Dachgeschoss bestehend DB
-  Dachgeschoss Hof DH
-  Profilerhaltung
-  Mantellinie

Zusatzplan Querschnitt 1:500

STADT ZÜRICH
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
WARENHAUS JELMOLI

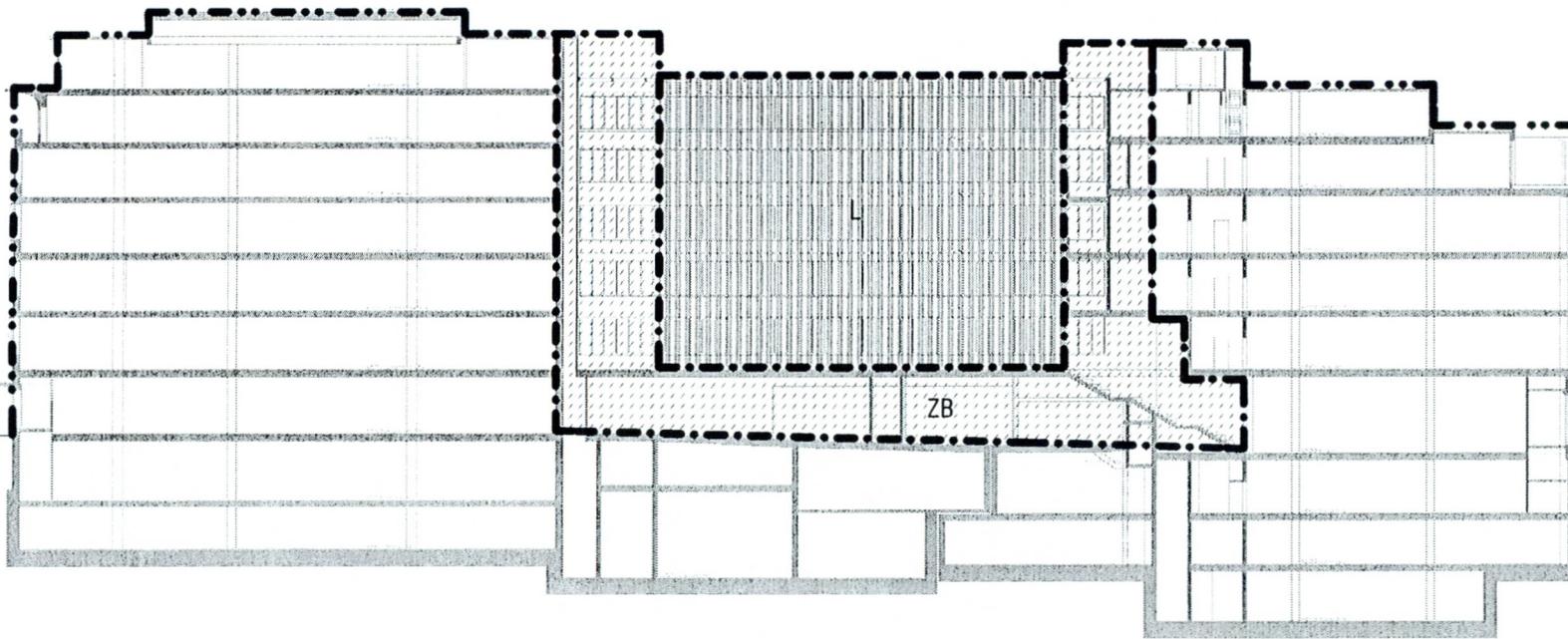
ZÜRICH, JANUAR 2002



Zusatzplan Längsschnitt 1:500

STADT ZÜRICH
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
WARENHAUS JELMOLI

ZÜRICH, JANUAR 2002



-  Zusatzfläche ZF
-  Zwischenbereich ZB
-  Lichhof L
-  Dachgeschoss bestehend DB
-  Dachgeschoss Hof DH
-  Profilhaltung
-  Mantellinie