



VERFÜGUNG

vom 18. Oktober 2004

Zürich. Privater Gestaltungsplan Tobelhof

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 16. Juni 2004 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan Tobelhof zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. September 2004 und des Bezirksrats Zürich vom 23. September 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. September 2004 ersucht die Vorsteherin des Hochbaudepartements um Genehmigung der Vorlage.

Die Gebäudegruppe des Tobelhofs liegt gemäss Bau- und Zonenordnung in der Wohnzone W2 mit einem Wohnanteil von 90%. Die Wohnzone ist umgeben von kommunaler Freihaltezone. Der Weiler befindet sich nach dem kantonalen Richtplan nicht im Siedlungsgebiet. Die bestehende Parkierung im Zusammenhang mit dem Gastwirtschaftsbetrieb liegt in der Freihaltezone. Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die bauliche Entwicklung des Weilers innerhalb des Rahmens der Vorgaben des kantonalen Richtplans. Er beschränkt die Nutzflächen der inventarisierten Denkmalschutzobjekte und regelt die Nutzung des Umschwungs der Gebäude in der Freihaltezone. Insbesondere schafft er die Voraussetzung für eine geordnete Parkierung im Teilgebiet C. Im Gegenzug sollen gemäss Erläuterungsbericht die heute verstreut im und um den Gestaltungsplanperimeter vorhandenen Parkplätze aufgehoben und mit baulichen und polizeilichen Massnahmen verhindert werden.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Tobelhof, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 16. Juni 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Amt für Hochbauten der Stadt Zürich, Amtshaus III, Lindenhofstrasse 19, Postfach, 8021 Zürich.

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.

Staatsgebühr	Fr.	896.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	944.00	(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 sieben Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 18. Oktober 2004
041972/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:





PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

TOBELHOF

ZÜRICH-HOTTINGEN

VORSCHRIFTEN UND PLAN ZUM GESTALTUNGSPLAN

Grundeigentümerin Stadt Zürich

Zürich, 28. Nov. 2003

Der Direktor des Amtes für Hochbauten:

Zustimmung des Gemeinderates am:

Zürich,16. Juni 2004.....

GRB-Nr.3020.....

Im Namen des Gemeinderates:

Die Präsidentin / Der Präsident

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion

genehmigt am: 18. Okt. 2004.....

BDV Nr. 1088/04.....

Für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr: auf den:

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

TOBELHOF

ZÜRICH-HOTTINGEN

VORSCHRIFTEN

Art. 1 Geltungsbereich

1 Für den Weiler Tobelhof in Zürich-Hottingen gilt ein Gestaltungsplan im Sinne von §§ 83 und 85 ff. PBG. Der Perimeter umfasst die Parzelle Kat.-Nr. HO 4568 und Teile der Parzellen Kat.-Nrn. HO 4450, HO 4451, HO 1359, HO 1370, HO 1374, HO 1467 und HO 1475 mit einer Fläche von insgesamt rund 9150 m².

2 Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan im Massstab 1:500 zusammen.

Art. 2 Geltendes Recht

1 Im Perimeter gelten die Vorschriften des Gestaltungsplans. Vorbehalten bleiben die vorgehenden Vorschriften des Bundes- und kantonalen Rechts.

2 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind innerhalb des Perimeters die Bestimmungen der jeweiligen kommunalen Bau- und Zonenordnung sowie innerhalb der Teilgebiete A und C die Bestimmungen der jeweils gültigen Parkplatzverordnung suspendiert.

3 Im Teilgebiet A befinden sich 5 Gebäude, die im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt sind:

- Das Hauptgebäude mit Restaurant, „Alter Tobelhof“, Assek.-Nr. 142, Tobelhofstrasse 234, 236
- Das Wohnhaus mit Scheune, Assek.-Nr. 143, Tobelhofstrasse 232
- Das Waschhaus, Assek.-Nr. 144
- Der Schweinestall, Assek.-Nr. 229
- Das Oekonomiegebäude mit Restaurant „Chäsalp“, Assek.-Nr. 1078

4 Innerhalb des Perimeters befinden sich Teile zweier Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung.

- Der Weiler Tobelhof liegt innerhalb des kommunalen Landschaftsschutzgebietes Tobelhof KSO-14.00: Die von Wald umschlossene, gegen Norden exponierte Geländekammer beim Tobelhof ist Teil der Adlisberg/Zürichberg-Flanke. Ökologisch wertvoll ist vor allem der oberhalb der Strasse gelegene Teil um den alten Tobelhof. Hier stehen alte Hochstamm-Obstgärten. Das Gelände wird zudem durch ein ausgedehntes System von extensiv genutzten Böschungen strukturiert.
- Innerhalb des Perimeters befinden sich zwei Naturschutzobjekte von kommunaler Bedeutung. KSO-28.07 Obstgarten Tobelhof sowie KSO-35.01 Flurböschung Schützenrüti/Kühweid.
- Die bäuerliche Umgebung um den Tobelhof ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen (GDP-34.021) aufgeführt.

5 Schutzzumfang, Schutz- und Aufwertungsmassnahmen (Abs. 3, 4) werden im Zusammenhang mit Um- und Neubauten sowie der Umgebungsgestaltung festgelegt.

Art. 3 Teilgebiete

Das Gestaltungsplangebiet ist in folgende Teilgebiete gegliedert:

Teilgebiet A: Baugebiet Altbauten

Teilgebiet B Baugebiet Neubauten

Teilgebiet C: Parkierungsfläche

Teilgebiet D: Freifläche

Teilgebiet E: Freifläche

Teilgebiet F: Freifläche

Art. 4 Abbrüche

Die unter Art. 2 Abs. 3 nicht aufgeführten Bauten dürfen abgetragen werden, ebenso die im Plan weit schraffierten Anbauten des Gebäudes Assek.-Nr. 142 oder Teile davon, jedoch unter Vorbehalt eines allfällig anderslautenden Stadtratsbeschlusses.

Art. 5 Planungsverfahren

Für grössere Um- und Neubauten müssen Konkurrenzverfahren (Architekturwettbewerb, Studienauftrag an mehrere Architekturbüros) durchgeführt werden.

Art. 6 Nutzweise

1 In den Teilgebieten A und B sind Wohnen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen (wie Gastgewerbe usw.) zulässig.

Die Verteilung und Art der Nutzungen hat sich primär den Gegebenheiten der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz und dem ländlichen Charakter des Ortes anzupassen. Insbesondere ist der bäuerliche Erschliessungshof zwischen dem „Alten Tobelhof“ und dem Wohnhaus mit Scheune in seiner Art zu erhalten und nur zurückhaltend mit neuen Nutzungen zu belegen. Gartenwirtschaften usw. sind peripher und / oder zwischen dem Oekonomiegebäude und dem Waschhaus anzuordnen.

2 Das Teilgebiet C dient als Parkplatz für das Teilgebiet A, für Erholungssuchende usw. sowie als Durchgang in Nord-Süd-Richtung (regionaler Fuss- und Veloweg).

3 Das Teilgebiet D dient für allfällige Geländeanpassungen an die Parkierungsfläche und ist weitmöglichst landwirtschaftlich zu nutzen.

4 Das Teilgebiet E dient als Sichtschutz (Landschaftsschutz).

5 Das Teilgebiet F dient als Freifläche für Aufenthalt und Spiel, ausgeschlossen sind Gartenwirtschaften und dergleichen. Einzelne Spielgeräte sind zugelassen.

Art. 7 Ausnützung

- 1 Die Nutzfläche in den Teilgebieten A und B darf insgesamt 2200 m² nicht überschreiten.
- 2 Zur Nutzfläche zählen alle Flächen jener Räume in Voll- Dach- und Untergeschossen, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume, samt inneren Trennwänden.
- 3 Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen. Raumteile mit einer lichten Höhe von höchstens 1.2 m fallen ausser Ansatz.

Art. 8 Nutzflächenverteilung

- 1 Die zulässige Nutzfläche folgender Gebäude bzw. Baubereiche ist beschränkt (Teilgebiet A):

Gebäude Assek.-Nr.142:	720 m ²
Baubereich (Anbauten Assek.-Nr.142)	280 m ²
Gebäude Assek.-Nr.143:	500 m ²
Gebäude Assek.-Nr.1078:	200 m ²
- 2 Die zulässige Nutzfläche der unter Abs. 1 aufgeführten Bauten darf mit schriftlicher Zustimmung der Denkmalpflege geringfügig überschritten werden.

Art. 9 Bauvorschriften

a) Bauvorschriften für die Teilgebiete A und B

- 1 Die kantonalrechtlichen Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden. Vorbehalten bleiben einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse.
- 2 Gegenüber den ausparzellierten Wegen und Strassen ist kein Abstand einzuhalten. Für landwirtschaftliche Fahrzeuge, Feuerwehr usw. ist jedoch auf den ausparzellierten Wegen und Strassen eine freie Durchfahrt von mindestens 4 m Breite und 4.5 m Höhe im Licht zu gewährleisten. Die bestehenden Bestimmungen für Flurwege sowie für den regionalen Fuss- und Veloweg sind einzuhalten.
- 3 Innerhalb des Teilgebiets B ist ein Anbau an das Gebäude Assek.-Nr. 143 zulässig, sofern keine denkmalpflegerischen Interessen entgegenstehen.

b) Zusätzliche Bauvorschriften für das Teilgebiet A

- 1 Gebäude oder Gebäudeteile mit Profilerhaltung (im Plan eng schraffierte Flächen) haben bei Ersatz oder Umbau den Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude zu übernehmen. Die Zahl der ober- und unterirdischen Geschosse darf nicht überschritten werden. Für Nutzungen in überhohen Raumstrukturen (Remisen etc., in Teilen von Dachräumen) darf von der bestehenden Geschosshöhe abgewichen werden, sofern keine denkmalpflegerischen Interessen entgegenstehen. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen und sofern keine denkmalpflegerischen Interessen entgegenstehen.
- 2 Allfällig neue Gebäudeteile sind innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereichs zu erstellen. Sie haben auf das Hauptgebäude Bezug zu nehmen. Geschosshöhe und Volumetrie sind frei, sofern keine denkmalpflegerischen Interessen entgegenstehen.
- 3 Profilerhaltung und Baubereich (Abs. 1, 2) dürfen nur von Vordächern mit max. 2 m überragt werden.

4 Ausserhalb der Profilerhaltung und des Baubereichs sind kleinere, offene Zugangsbauten wie Vortreppen zu den Hauseingängen erlaubt. Weitere oberirdische oder unterirdische Bauten - auch besondere Gebäude - sind nicht zulässig.

c) Zusätzliche Bauvorschriften für das Teilgebiet B

- 1 Zulässig sind zwei Vollgeschosse sowie je ein anrechenbares Dach- und Untergeschoss.
- 2 Hauptgebäude und besondere Gebäude dürfen auf die Gebietsgrenze gestellt werden.
- 3 Einzelne oberirdische Vorsprünge (Erker, Balkone und dergleichen) dürfen die Gebietsgrenze nicht, Vordächer auf der ganzen Länge der betreffenden Fassade um höchstens 1.5 m überragen.
- 4 Untergeschosse dürfen die Gebäudefläche nicht überragen.
- 5 Besondere Gebäude wie offene Überdachungen usw. dürfen insgesamt bis zu einer maximalen Grundfläche von 75 m² erstellt werden.

Art. 10 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Einzelteilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 2 Alle Bauten müssen zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.
- 3 Die Übergänge zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen, Baumgärten und Freiflächen sind fliegend, weich und offen zu gestalten. Die Gestaltung und Ausstattung hat dem Charakter der bäuerlichen Umgebung zu entsprechen. Mit dem bestehenden Baumbestand ist schonend umzugehen.
- 4 Erdbewegungen zur Erstellung der Parkierungsfläche (Teilgebiet C) sind zu minimieren. Die Parkierungsfläche darf nicht versiegelt werden. Eine minimale Beleuchtung zur Gewährleistung der Sicherheit der Fussgängerinnen und Fussgänger ist zugelassen.
- 5 Das Teilgebiet E ist im Sinne des Naturschutzobjekts KSO-35.01 mit heimischem Gehölz locker zu bestocken, sodass aus nördlicher und östlicher Sicht das Landschaftsbild einheitlich wirkt und nicht durch die Parkierung gestört wird.
- 6 Das Teilgebiet F ist im Sinne von KSO-28.07 (Obstgarten) und GDP-34.021 (bäuerliche Umgebung) aufzuwerten.

Art. 11 Empfindlichkeitsstufe

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

Art. 12 Ökologischer Ausgleich

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.
- 2 Insbesondere sind je nach Nutzung, den örtlichen Verhältnissen und der Art der Bauten und Anlagen:
 - vorhandene wertvolle Naturobjekte soweit als möglich zu erhalten und in die neue Freiraumgestaltung zu integrieren
 - in ausreichender Anzahl Bäume und Hecken zu pflanzen und zu erhalten

- nicht begehbare Flachdächer extensiv zu begrünen oder so herzurichten, dass eine Spontanbegrünung ermöglicht wird
 - Grünflächen als artenreiche Wiesen- und Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten
 - Lebensräume (wie extensiv genutzte und roh belassene Umgebungsflächen, chaussierte Plätze und Wege) für die bedrohten und bedrängten Arten der Ruderalflora zu schaffen und zu erhalten
 - für Gebäude bewohnende Tiere geeignete Nistmöglichkeiten vorzusehen
- 3 Die Neubauten haben den Minergie-Standard einzuhalten. Neu erstellte Anbauten am Gebäude Assek.-Nr.142 sind von dieser Regel ausgenommen.

Art. 13 Entsorgung

Für die Bewirtschaftung arealinterner Abfälle und Wertstoffe sind geeignete Flächen und Einrichtungen wie Container- und Kompostierplätze usw. bereitzustellen.

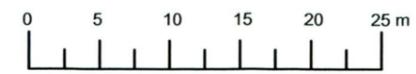
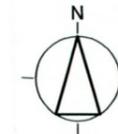
Art. 14 Erschliessung / Parkierung

- 1 Im Teilgebiet A sind maximal 3 Parkplätze zugelassen.
- 2 Im Teilgebiet B gilt die jeweils gültige städtische Parkplatzverordnung. Die Parkplätze müssen nicht gedeckt werden.
- 3 Die Erschliessung der Parkierungsfläche (Teilgebiet C) erfolgt ab dem im Plan bezeichneten Erschliessungsbereich. Der Durchgang zum südlich anschliessenden Wander- und Holzabfuhrweg ist jederzeit zu gewährleisten.
- 4 Die ausparzellierten Wege und Strassen behalten ihre Funktion.

Art. 15 Inkrafttreten

Der durch die Baudirektion genehmigte Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft.

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
TOBELHOF
 ZÜRICH - HOTTINGEN PLAN 1:500
 ZÜRICH, 28. NOVEMBER 2003 / P. ESS



Legende:

Geltungsbereich	
Grenze Teilgebiete	
Bereich Parkplatzerschliessung	
Regionaler Fuss- und Veloweg	
Gebäude mit Profilerhaltung	
Baubereich	
Best. Anbauten Assek.-Nr.142	

