



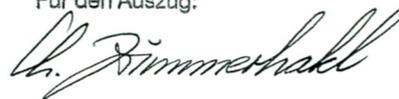
Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 504.00 8000 001266 / 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, an das Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von sieben Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 16. April 2008  
080219/Obl/Zst

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



# Privater Gestaltungsplan Grünenhof Zürich-City

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

## Situationsplan 1:500

18. Juli 2007

Die Grundeigentümerschaft:

UBS AG  
(Kat. Nr. AA1775)

Credit Suisse  
(Kat. Nr. AA1227)

*Philippe UBS AG*  
*M. Gargallo CREDIT SUISSE*

Zustimmung des Gemeinderats: Beschluss Nr. 2919 vom 28.11.2007

Namens des Gemeinderates,

Die Präsidentin / Der Präsident:

*Ch. Hey*

Die Sekretärin / Der Sekretär:

*M. Gargallo*

Von der Baudirektion genehmigt am **16. April 2008**

BDV Nr. 46108

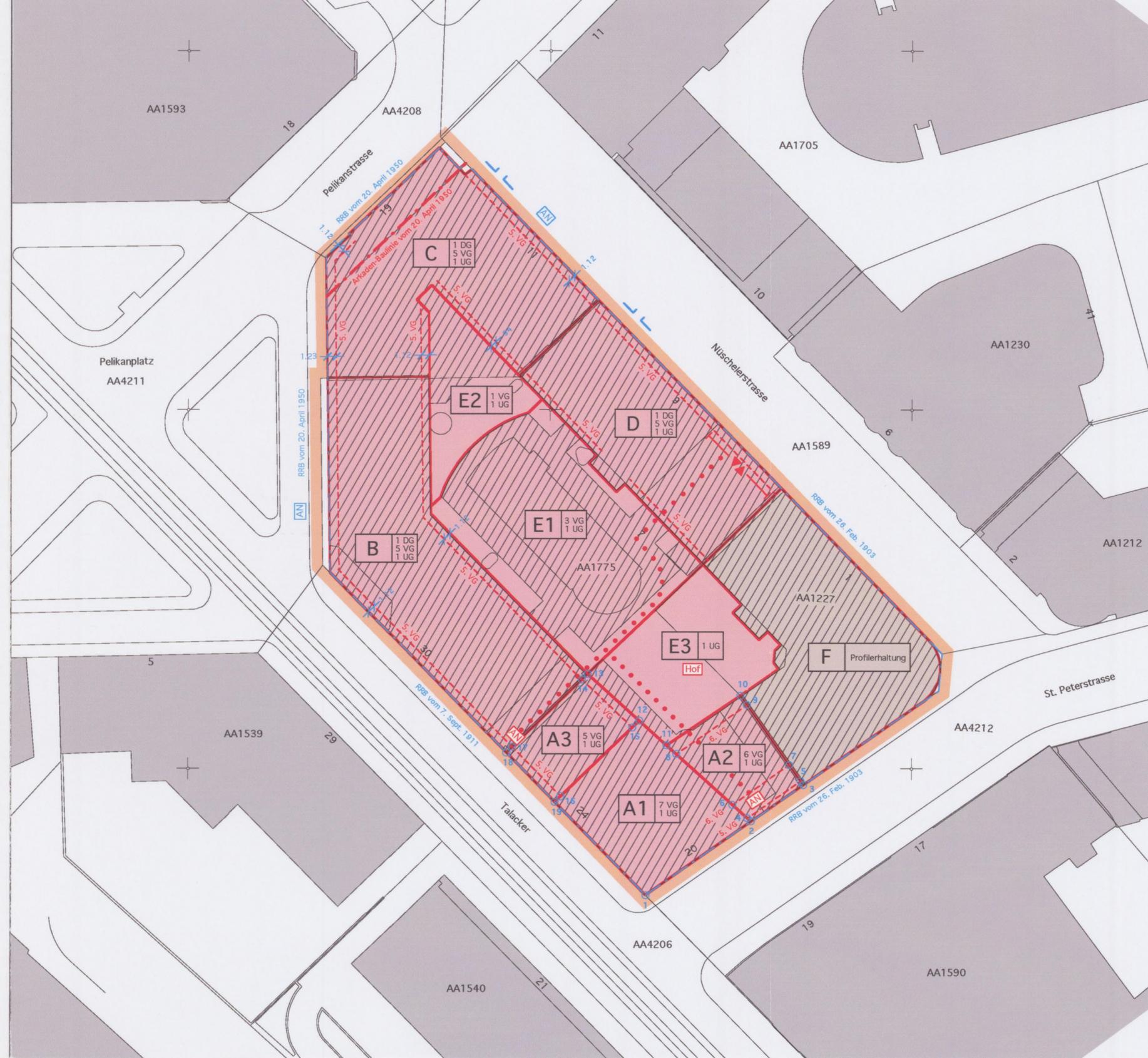
Für die Baudirektion:

*Ch. Zimmerhald*

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr. \_\_\_\_\_ auf den \_\_\_\_\_

**PLANPARTNER AG**

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG  
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH - 8032 ZÜRICH  
TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81



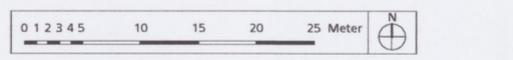
- Festlegungen**
- Perimeter Gestaltungsplan
  - Baubereich
  - Baubereich Profilierhaltung
  - Arkaden-Baulinie
  - 5. VG Gebäuderücksprung bezogen auf Vollgeschosse
  - Hofbereich (Lage schematisch)
  - Bereich für MIV-Erschliessung (Ein- und Ausfahrt)
  - Fusswegverbindung (Lage schematisch)
  - Anlieferung (Lage schematisch)

- Information**
- Baulinie
  - bestehende Bauten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters
  - Anschlusspunkt Personendurchgang (Lage schematisch)
  - Anlieferung (Lage schematisch)
  - Koordinatenpunkt des Neubaubereichs

Koordinaten der Neubaubereichspunkte

Pkt. Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
1	682'963,25	247'232,41
2	682'977,80	247'242,65
3	682'985,07	247'247,73
4	682'977,32	247'243,09
5	682'984,68	247'248,28
6	682'975,24	247'244,98
7	682'983,10	247'250,52
8	682'967,49	247'252,01
9	682'977,22	247'258,87
10	682'976,34	247'260,17
11	682'966,13	247'253,25
12	682'962,35	247'256,67
13	682'955,19	247'263,17
14	682'954,42	247'262,42
15	682'961,38	247'255,73
16	682'951,49	247'246,12
17	682'944,77	247'253,04
18	682'944,01	247'252,21
19	682'950,69	247'245,34

Dokument: 28065\_058\_70718\_GP.mcd  
Darstellung: -  
Grundlage: 28065\_29E\_61120\_Katasterplan.dwg



Stadt Zürich

# Privater Gestaltungsplan Grünenhof Zürich-City

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

## Vorschriften

18. Juli 2007

Die Grundeigentümerschaft:

UBS AG  
(Kat. Nr. AA1775)

Credit Suisse  
(Kat. Nr. AA1227)

*Blüthig* UBS AG *J. W.*

*M. M.* CREDIT SUISSE *Bauch*

Zustimmung des Gemeinderats: Beschluss Nr. 2919 vom 28.11.2007

Namens des Gemeinderates,

Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

*Ch. Huy*

*M. Ganzakko*

Von der Baudirektion genehmigt am **16. April 2008**

BDV Nr. 46108

Für die Baudirektion:

*Ch. Zimmerhake*

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr. .... auf den .....



**PLANPARTNER AG**

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG  
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH - 8032 ZÜRICH  
TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die citygerechte Nutzung sowie städtebaulich und architektonisch hochstehende Neu- und Umbauten des Blockrandes unter besonderer Berücksichtigung denkmalpflegerischer Anforderungen.

### Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Situationsplan 1:500.
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter. Er umfasst die Parzellen Kat.-Nr. AA 1227 (Grundstückfläche ca. 834 m<sup>2</sup>) und AA 1775 (Grundstückfläche ca. 3'934 m<sup>2</sup>) zwischen Talacker, St. Peter-, Nüscherler- und Pelikanstrasse.

### Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. PBG.
- 2 Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht bleiben vorbehalten.
- 3 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.
- 4 Die Wirkung der Baulinien Talacker, St. Peter-, Nüscherler- und Pelikanstrasse gemäss § 278 Abs. 2 PBG sind bezüglich Gebäudehöhe während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes suspendiert.
- 5 Es gelten die Denkmalschutzbestimmungen für das Kino Pelikanstrasse 19 und Nüscherlerstrasse 11 (Stadtratsbeschluss Nr. 1483 vom 20. Mai 1992) und die Gebäude "Grünenhof", Talacker 30, Pelikanstrasse 19 sowie Nüscherlerstrasse 9 und 11 (Stadtratsbeschluss Nr. 449 vom 18. April 2007).

## B. Planungs- und Baubestimmungen

### Art. 4 Lärmschutzbestimmungen

- 1 Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.
- 2 Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

### Art. 5 Nutzweise

- 1 Es sind Wohnungen, Konferenz-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie gewerbliche und kulturelle Betriebe maximal mässig störender Art zulässig.
- 2 Der Wohnanteil beträgt 0%.
- 3 In den Erdgeschossen und im Untergeschoss des Kinotrakts sind in sämtlichen Nutzflächen öffentliche oder publikumsnahe Nutzungen wie Läden, Restaurants oder Veranstaltungsorte beizubehalten bzw. vorzusehen. Davon ausgenommen sind die Baubereiche D und E1 sowie Gebäudezugänge inklusive Empfangsbereiche zu den übrigen Geschossen.

### Art. 6 Gebäudemantel, Lage der Bauten

- 1 Der Gebäudemantel wird durch die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Baubereiche und die folgenden Höhenmasse bestimmt:

Baubereich	Gebäudehöhe max. (m.ü.M)	+ Firsthöhe max. gemäss § 281 PBG (m)
A1	434,30	0
A2	432,22	0
A3	428,80	0
B	b.G.	b.G.
C	b.G.	b.G.
D	b.G.	b.G.
E1	427,05	0
E2	414,43	0
E3	b.H.	0

F	P	P
---	---	---

b.G. = Kote bestehendes Gebäude

b.H. = Kote bestehender Hof

P = Profilerhaltung

- 2 Als gewachsener Boden wird ein neues Terrain von 409,30 m.ü.M. festgelegt.
- 3 Im Baubereich E darf höchstens 55 % der gesamten Baubereichsfläche mit oberirdischen Gebäuden bebaut werden. Zusätzlich sind Heizungs- und Lüftungskamine zulässig.
- 4 Im Baubereich F "Profilierhaltung" haben Gebäude oder Gebäudeteile bei Ersatz oder Umbau den Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild des bestehenden Gebäudes zu übernehmen. Die Zahl der bestehenden oberirdischen Geschosse darf oberirdisch nicht überschritten werden.
- 5 Die geschlossene Bauweise ist zulässig.
- 6 Der minimale Gebäudeabstand von 7 m darf nur unterschritten werden, wenn feuerpolizeiliche, arbeits- und wohnhygienische Anforderungen eingehalten sind.
- 7 Randgebäude müssen auf die Strassenflucht (best. Baulinie) gebaut werden. Die bezeichneten Geschosse sind gemäss Situationsplan 1:500 zurückzusetzen.
- 8 An der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage entlang der Pelikanstrasse ist die Arkade beizubehalten.

**Art. 7 Geschosszahl**

- 1 In den Baubereichen sind max. folgende anrechenbaren Geschosse zulässig:

Baubereich	A1	A2	A3	B	C	D	E1	E2	E3	F
Vollgeschoss	7	6	5	5	5	5	3	1	0	5
Untergeschoss	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Dachgeschoss	0	0	0	1	1	1	0	0	0	1

- 2 Zusätzliche nicht anrechenbare Untergeschosse sind im Rahmen des Gewässerschutzrechts zulässig.

## **Art. 8 Ausnützung**

- 1 Innerhalb des Gebäudemantels und der zulässigen Geschosse ist die Ausnützung frei.
- 2 Das anrechenbare Untergeschoss darf auf der gesamten Baubereichsfläche ausgenützt werden.

## **Art. 9 Abweichungen vom Gebäudemantel**

- 1 Oberirdische bestehende Gebäude und Gebäudeteile ausserhalb des Gebäudemantels können bestehen und betrieben werden, bis im entsprechenden Bereich ein baubewilligungspflichtiger Umbau oder ein Neubau erstellt wird.
- 2 Ausserhalb des Gebäudemantels gemäss Art. 6 dürfen folgende Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden:
  - Anschlusspunkte für Personendurchgänge;
  - höchstens einzelne Balkone und Erker bis max. 1,5 m;
  - Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Oblichter, Vordächer und dergleichen;
  - Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1,5 m in den Baubereichen A und E1;
  - Anlagen für Gastronomie im Hofbereich;
  - Sammelstellen des Abfuhrwesens.
- 3 Für die dauernde Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes ist vor dem Baubewilligungsverfahren eine entschädigungspflichtige Bewilligung bzw. Konzession einzuholen, ansonsten der öffentliche Grund nicht beansprucht werden darf.

## **Art. 10 Gestaltung**

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und stadträumlichen Umgebung im Ganzen und in den Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 2 Der Dachgestaltung ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

### **Art. 11 Freifläche**

Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Hofbereich ist als Freiraum herzurichten. Dieser hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.

### **Art. 12 Ökologischer Ausgleich / Entwässerung**

- 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 Mit der Überbauung und Umgebungsgestaltung ist der Meteorwasserversickerung in Anwendung von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes Rechnung zu tragen.

### **Art. 13 Etappierung**

Die etappenweise Ausführung von Um- und Neubauten ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich überzeugenden Teil- bzw. Gesamtüberbauung voraus.

## **C. Erschliessungsbestimmungen**

### **Art. 14 Erschliessung für Motorfahrzeuge**

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen. Weitere untergeordnete Zufahrten (z.B. Notzufahrten) sind gestattet.
- 2 Die Anlieferung erfolgt in dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen.

### **Art. 15 Parkierung**

- 1 Für die Nutzungen im Gestaltungsplanperimeter sind mind. 30 und max. 50 Parkplätze zu erstellen. Davon sind mind. 8 als Besucherparkplätze auszuscheiden und zu kennzeichnen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) der Stadt Zürich vom 11. Dezember 1996.
- 2 Von diesen Parkplätzen dürfen in den Hofbereichen E1 und E2 maximal 4 Parkplätze erstellt werden. Die übrigen Parkplätze



im Perimeter des Gestaltungsplans sind unterirdisch anzuordnen.

- 3 An geeigneten Stellen sind gemäss den städtischen Richtlinien vom März 1998 (Merkblatt für die Erstellung von Abstellplätzen für leichte Zweiräder) Abstellplätze für leichte Zweiräder vorzusehen.

#### **Art. 16 Fussweg, Zugänge**

- 1 Im Hofbereich ist eine Fusswegverbindung gemäss Eintrag im Situationsplan 1: 500 sicherzustellen. Dieser ist mindestens während den üblichen Ladenöffnungszeiten offen zu halten.
- 2 Die Zugänge zum Hof und zu den Gebäuden sind behindertengerecht zu erstellen.

#### **Art. 17 Energie**

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

### **D Schlussbestimmungen**

#### **Art. 18 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

