

## **VERFÜGUNG**

**vom 3. November 2009**

**Zürich. Privater Gestaltungsplan Edisonstrasse**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat am 1. Oktober 2008 dem privaten Gestaltungsplan Edisonstrasse zugestimmt. Dagegen wurde das Referendum ergriffen. In der Volksabstimmung vom 17. Mai 2009 stimmten die Stimmbürger dem Gestaltungsplan zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Zürich vom 27. August 2009 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 28. August 2009 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 22. September 2009 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Das Planungsgebiet befindet sich nach der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung in der fünfgeschossigen Quartiererhaltungszone Q5b mit Wohnanteil 60%. Das Areal wird von der Edisonstrasse, der Querstrasse und der Franklinstrasse begrenzt und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Marktplatz. Es soll gemäss einem Richtprojekt überbaut werden, das in einer Testplanung erarbeitet worden ist. Das Richtprojekt nimmt Rücksicht auf die zwei inventarisierten Schutzobjekte Edisonstrasse 5 und Franklinstrasse 20 sowie auf die vorhandene Blockrandstruktur.

Der Gestaltungsplan ermöglicht gegenüber der Regelbauweise eine Überschreitung der Vollgeschosszahl und der Gebäudehöhen, eine Überstellung der Baulinien in den Untergeschossen der Neubaubereiche und teilweise in den Vollgeschossen, eine Unterschreitung der Abstands- und Ausnützungsvorschriften für Hofgebäude, differenzierte Bautiefen für Randgebäude in Neubaubereichen und hofseitige Balkone auf mehr als einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

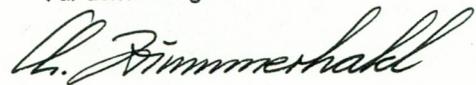
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Edisonstrasse, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 1. Oktober 2008 zugestimmt hat und der mit Gemeindeabstimmung vom 17. Mai 2009 bestätigt worden ist, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 688.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- 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 zehn Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an den Rechnungsadressaten Planpartner AG, Hofstrasse 1, Postfach, 8030 Zürich.

Zürich, den 3. November 2009  
091172/Obl/Zst

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



Privater Gestaltungsplan Edisonstrasse

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Plan 1 : 500

11. April 2008

Die Grundeigentümer/innen:

Hans Nef  
(Kat.-Nr. OE55, OE56, OE4889, OE4890, OE5601)

Bank Coop AG  
(Kat.-Nr. OE4888)

Topwell Apotheken AG  
(Kat.-Nr. OE5684)

Bank Coop AG  
Liederschaffs-Verwaltung

Zustimmung des Gemeinderats: Beschluss Nr. 3597 vom 1.10.08

Namens des Gemeinderats,

Die Präsidentin / Der Präsident

*[Signature]*

Die Sekretärin / Der Sekretär

*[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am: **-3. Nov. 2009**

BDV Nr. 1431 09

Für die Baudirektion:

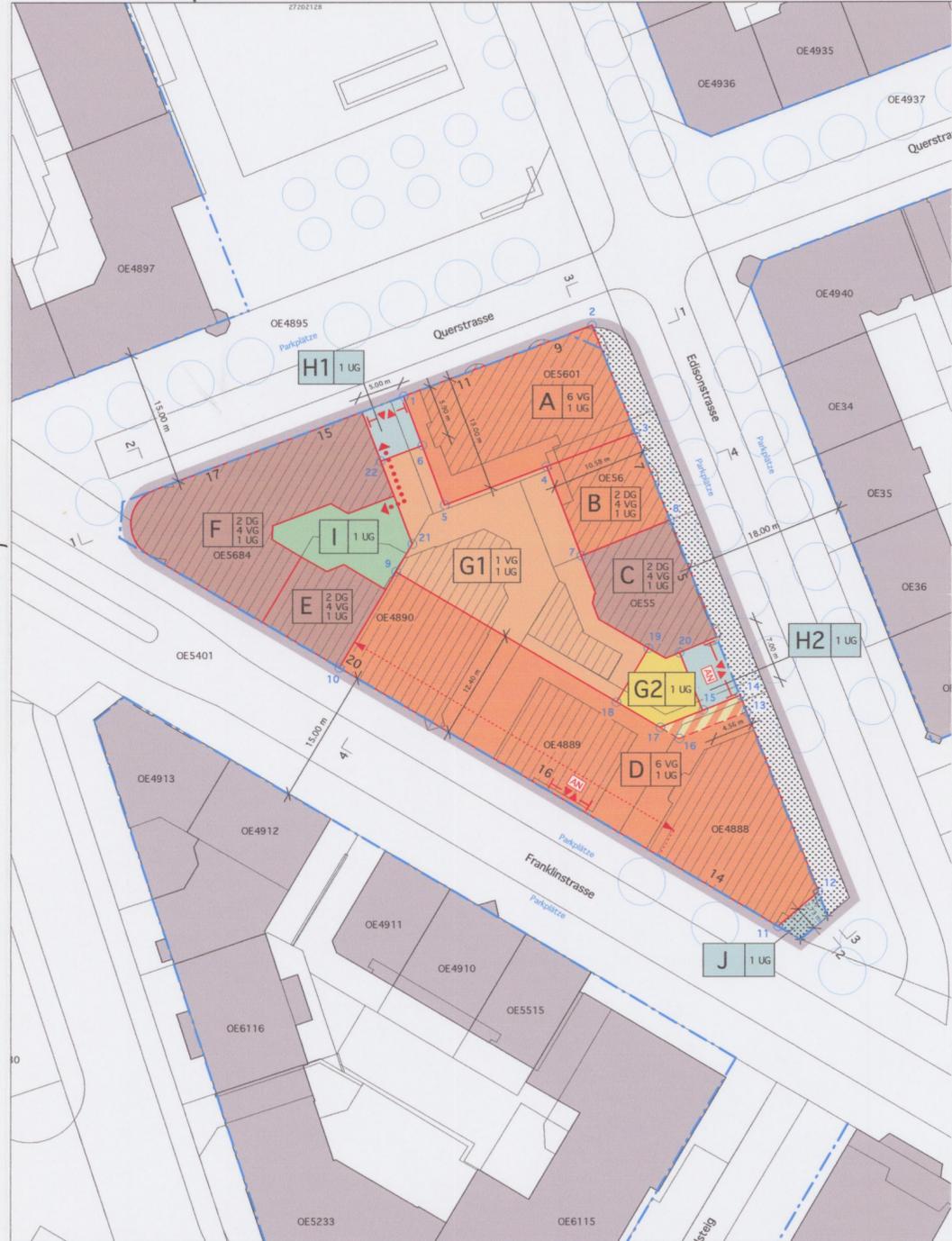
*[Signature]*

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

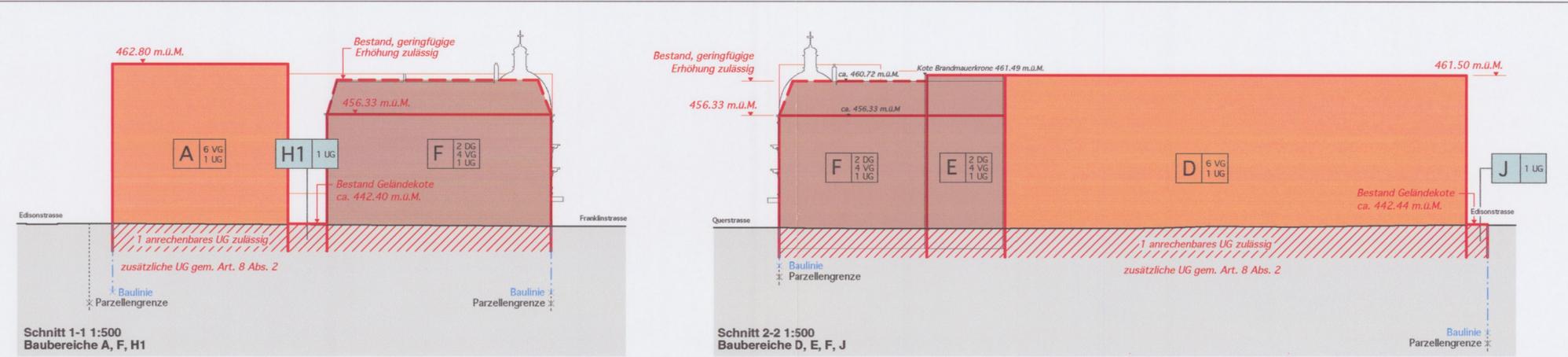
PLANPARTNER AG

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

Situationsplan 1 : 500



Schnitte 1 : 500



Festlegungen

Baubereiche:

- Randgebäude Neu (A, B, D)
- Randgebäude Bestand (C, E, F)
- Hofgebäude (G1)
- Vordach Hofgebäude (G2)
- Hofraum (I)
- Vorzone (H1, H2, J)

Übrige Festlegungen:

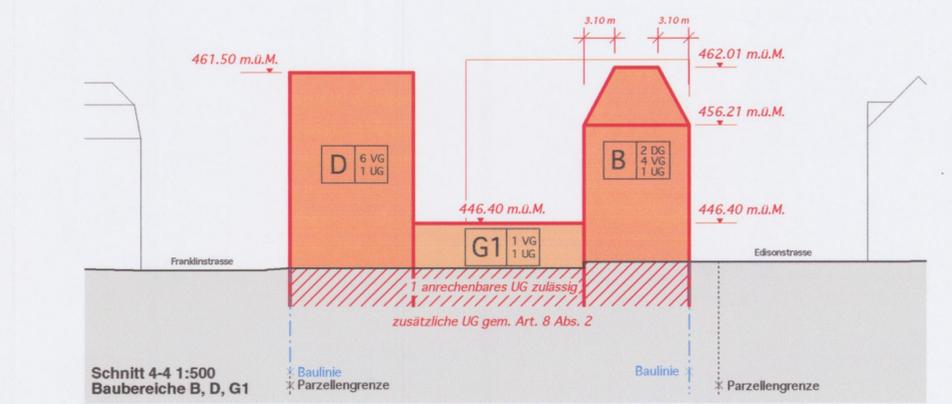
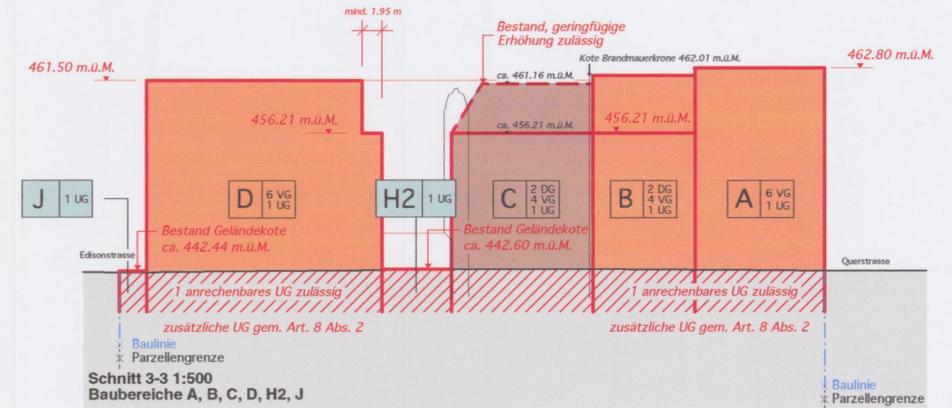
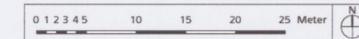
- Perimeter Gestaltungsplan
- Höhenreduktionsbereich
- Bereich für Gebäudeeinschnitte in der Attikazone
- Freiraum Edisonstrasse
- MIV-Erschliessung (Lage schematisch)
- Erschliessung der Anlieferung (Lage schematisch)
- hofseitiger Zugang (Lage schematisch)
- Schnitte: 1 anrechenbares Untergeschoss zulässig

Informationen

- bestehende Baulinie
- bestehende Bauten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters
- Bepflanzung (Lage schematisch)
- Parkplätze
- best. Parkplätze im Strassenraum (Lage schematisch)
- Schnitte: best. Gebäude (Baubereiche C, E, F)

Koordinaten der Neubaubereichspunkte		
Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
1	683'480,36	251'577,69
2	683'501,37	251'585,60
3	683'506,18	251'573,53
4	683'496,31	251'569,80
5	683'484,94	251'565,52
6	683'482,43	251'572,17
7	683'500,17	251'559,84
8	683'510,06	251'563,82
9	683'479,51	251'558,10
10	683'473,20	251'547,42
11	683'522,19	251'518,51
12	683'526,70	251'522,37
13	683'518,65	251'542,49
14	683'517,93	251'544,30
15	683'513,80	251'542,65
16	683'511,13	251'539,49
17	683'509,02	251'540,74
18	683'504,13	251'543,56
19	683'507,69	251'549,57
20	683'511,15	251'549,08
21	683'481,32	251'561,17
22	683'477,77	251'570,42

Dokument: 28058\_05A\_080411\_4EntwGP.mcd  
Darstellung: GP



Stadt Zürich

## Privater Gestaltungsplan Edisonstrasse

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

### Vorschriften

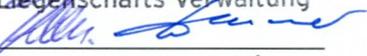
11. April 2008

Die Grundeigentümer/innen:

Hans Nef  
(Kat.-Nr. OE55, OE56, OE4889, OE4890, OE5601)

Bank Coop AG  
(Kat.-Nr. OE4888)

Topwell Apotheken AG  
(Kat.-Nr. OE5684)

  
\_\_\_\_\_  
Bank Coop AG  
Liegenschafts-Verwaltung  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_

Zustimmung des Gemeinderats: Beschluss Nr. 3577 vom 1.10.08

Namens des Gemeinderats,

Die Präsidentin / Der Präsident



Die Sekretärin / Der Sekretär



Von der Baudirektion genehmigt am: **-3. Nov. 2009**

BDV Nr. 1431 09

Für die Baudirektion:



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 quartierverträgliche Verdichtung, eine zweckmässige Erschliessung sowie einen städtebaulich, architektonisch und denkmalpflegerisch hochstehenden Neu- und Umbau des Blockrandes.

### Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan 1:500 (Situation und Schnitte).
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1:500 bezeichneten Perimeter. Er umfasst die Parzellen Kat.-Nr. OE 55, OE 56, OE 4888, OE 4889, OE 4890, OE 5601 und OE 5684 zwischen Edison-, Franklin- und Querstrasse. Die Perimeterfläche beträgt ca. 2'518 m<sup>2</sup>.

### 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 (einschliesslich Denkmalschutzbestimmungen) bleiben vorbehalten.
- 3 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.
- 4 Die Wirkung der Baulinien an der Edison-, Franklin- und Querstrasse ist bezüglich Gebäudehöhe gemäss § 278ff. PBG suspendiert. In der Ecke Edison-/Querstrasse geht der Baubereich für Randgebäude der abgekröpften Baulinie vor.

## B. Planungs- und Baubestimmungen

### Art. 4 Lärmschutzbestimmungen

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

### Art. 5 Nutzweise

- 1 Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie gewerbliche und kulturelle Betriebe maximal mässig störender Art zulässig. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.
- 2 Von den anrechenbaren Flächen in Voll- und Dachgeschossen sowie in Vollgeschosse ersetzenden Untergeschossen ist ein Anteil von mindestens 60% als Wohnfläche zu realisieren.
- 3 In den Erdgeschossen sind öffentliche oder publikumsnahe Nutzungen wie Läden, Restaurants oder Veranstaltungslöke beizubehalten bzw. vorzusehen. Davon ausgenommen sind Gebäudezugänge inklusive Empfangsbereiche zu den übrigen Geschossen sowie die Fahrerschliessung inklusive Anlieferung/Warenumschlag.

### Art. 6 Gebäudemantel

- 1 Der Gebäudemantel wird durch die im Plan 1:500 (Situation und Schnitte) eingetragenen Baubereiche und die folgenden Mantelhöhen bestimmt:

Baubereich	Mantelhöhe 1 (Schnittlinie Fassade – Dachfläche) max. (m.ü.M)	Mantelhöhe 2 (höchste Höhe) max. (m.ü.M)
A	462,80 m	462,80 m
B	456,21 m	462,01 m
C	456,21 m	Bestand, geringfügige Erhöhung zulässig
D	461,50 m	461,50 m
E	456,33 m	Bestand, Kote Brandmauerkrone
F	456,33 m	Bestand, geringfügige Erhöhung zulässig

G1, G2	446,40 m	446,40 m
H1	Bestand Geländekote (ca. 442,40 m)	Bestand Geländekote (ca. 442,40 m)
H2	Bestand Geländekote (ca. 442,60 m)	Bestand Geländekote (ca. 442,60 m)
I	Bestand EG-Kote Baubereich E (ca. 442, 51 m)	Bestand EG-Kote Baubereich E (ca. 442, 51 m)
J	Bestand Geländekote (ca. 442,44 m)	Bestand Geländekote (ca. 442,44 m)

- 2 Die seitlich geschlossene Bauweise ist vorgeschrieben, ausgenommen die Baubereiche H1, H2, J und I.
- 3 Randgebäude müssen strassen- und rückseitig auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden.
- 4 An bezeichneter Stelle im Plan 1:500 sind im Baubereich D im 4. und 5. Obergeschoss mindestens drei Gebäudeeinschnitte mit einer minimalen Breite von je 2,5 m und einer minimalen Tiefe von 1,5 m zu realisieren.
- 5 An der mit Höhenreduktionsbereich bezeichneten Stelle im Plan gilt als maximale Höhenkote die Schnittlinie Fassade – Dachfläche des Baubereichs C.
- 6 Im Baubereich G2 ist nur eine Hofüberdachung zulässig.
- 7 Unterirdische Gebäude sind in allen Baubereichen zulässig.

#### **Art. 7 Abweichungen vom Gebäudemantel**

- 1 Ausserhalb des Gebäudemantels gemäss Art. 6 dürfen folgende Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden:
  - alle Baubereiche:
    - Dachvorsprünge und Dachgesimse
    - Kamine
  - Baubereiche A, B, D:
    - An den zur Franklin- und Edisonstrasse orientierten Fassaden (ausgenommen 4. und 5. Obergeschoss) Erker, Balkone, Vordächer und dergleichen, die den Gebäude-

- mantel max. 1,5 m auf max. einem Drittel der entsprechenden Fassadenlänge überstellen;
- hofseitige Balkone, Vordächer und dergleichen (keine Erker), die den Gebäudemantel um max. 2,0 m auf max. der Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge überstellen;
  - untergeordnete technisch bedingte Aufbauten;
  - traditionelle Dachausstiege wie Klappdeckel oder Schiebedeckel und dergleichen, welche die Dachfläche um max. 0,5 m überragen, sofern diese nicht gestaltbestimmend in Erscheinung treten;
  - Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, welche die Dachfläche um max. 1,5 m überragen, sofern diese nicht gestaltbestimmend in Erscheinung treten;
  - Dachgeländer und dergleichen, sofern diese Bezug nehmen auf traditionelle Zinnengeländer und nicht gestaltbestimmend in Erscheinung treten.
- Baubereiche C, E, F:
    - bestehende Vordächer, Balkone und Erker unter dem Vorbehalt der Denkmalschutzmassnahmen;
    - Dachgeländer und dergleichen, sofern diese Bezug nehmen auf traditionelle Zinnengeländer und nicht gestaltbestimmend in Erscheinung treten;
    - Oblichter zur Belichtung des Dachgeschosses unter dem Vorbehalt der Denkmalschutzmassnahmen;
    - traditionelle Dachausstiege wie Klappdeckel oder Schiebedeckel und dergleichen, welche die Dachfläche um max. 0,5 m überragen, sofern diese nicht gestaltbestimmend in Erscheinung treten;
    - Liftüberfahrten, welche die Dachfläche im Bereich der Zinne durchstossen und die Zinne mit einer Höhe von max. 0,5 m überragen.
  - Baubereiche G1, G2:
    - Oblichter zur Belichtung des Erdgeschosses und des Hofes
  - Baubereich B:
    - strassenseitige Aufbauten im 1. Dachgeschoss auf max. 9/10 der entsprechenden Fassadenlänge;

- hofseitige Aufbauten im 1. Dachgeschoss auf max. 7/10 der entsprechenden Fassadenlänge;
  - Zinnengeländer, sofern diese dem Anspruch der besonders guten Gestaltung Rechnung tragen.
- Baubereich F:
    - bestehende Dachkuppel
- 2 Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes zu den Dachaufbauten geregelt ist, gilt die Drittelsregelung gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. April 2005).
  - 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. 8 Geschosszahl

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

Baubereich	Vollgeschoss	Untergeschoss	Dachgeschoss
A	6	1	0
B	4	1	2
C	4	1	2
D	6	1	0
E	4	1	2
F	4	1	2
G1	1	1	0
G2	0	1	0
H1, H2	0	1	0
I	0	1	0
J	0	1	0

- 2 Zusätzliche nicht anrechenbare Untergeschosse sind im Rahmen des Gewässerschutzrechts in den Baubereichen A, B, D, G1, G2, H1, H2, I und J zulässig.

### **Art. 9 Ausnützung**

- 1 In allen Baubereichen A bis J ist innerhalb des Gebäudemantels und der zulässigen Geschosse die Ausnützung frei.
- 2 Das anrechenbare Untergeschoss darf innerhalb der Baubereiche A bis J ausgenützt werden.

### **Art. 10 Gestaltung**

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und stadträumlichen Umgebung und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Diese Anforderung gilt insbesondere auch für Materialien und Farben. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen.
- 2 Die Strassenfassaden der Neubauten sind durch ein ausgeprägtes Sockelgeschoss (Eingangsgeschoss), einen Mittelteil (1. bis 3. Obergeschoss) und eine Attikazone (4. und 5. Obergeschoss bzw. 1. und 2. Dachgeschoss) zu gliedern und durch Form, Material und Farbe differenziert zu gestalten. Im Bereich der Gesimshöhe der bestehenden Randgebäude wechselt der Mittelteil in die Attikazone. Der jeweilige Übergang ist in seiner Höhenlage auf die bestehende unmittelbar anschliessende Bebauung abzustimmen.
- 3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfester der Neubauten (Baubereich A, B, D, G) müssen sich besonders gut in die Dachlandschaft einfügen.
- 4 Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgebildet sind und dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

### **Art. 11 Freifläche**

- 1 Der im Situationsplan bezeichnete Freiraum Edisonstrasse hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.
- 2 Die Baubereiche G2, H1 und H2 dienen als Zugangs- sowie Anlieferungsflächen für Langsamverkehr und motorisierten

Individualverkehr. Es ist eine funktionale und gut gestaltete Verkehrsabwicklung sicherzustellen.

- 3 Der im Plan 1:500 bezeichnete Baubereich I ist oberirdisch als hochwertige Freifläche herzurichten.
- 4 Die Dachfläche des Baubereichs G1 ist besonders gut zu gestalten und zu begrünen, soweit diese nicht als begehbare Terrasse genutzt wird.

### **Art. 12 Ökologischer Ausgleich**

Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzvorlagen zu optimieren.

### **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. Bei einer Etappierung ist der gleiche gestalterische Anspruch gemäss Art. 10 und Art. 11 für jeden Zwischenstand zu gewährleisten.

## C. Erschliessungsbestimmungen

### Art. 14 Erschliessung für Motorfahrzeuge

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

### Art. 15 Parkierung

- 1 Die erforderliche Anzahl Abstellplätze bestimmt sich aufgrund der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) der Stadt Zürich vom 11. Dezember 1996. Die Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.
- 2 An geeigneten Stellen sind genügend Abstellplätze für leichte Zweiräder vorzusehen. Die Zweiradabstellplätze für Besuche bzw. Kundschaft sind oberirdisch anzuordnen.

### Art. 16 Hofzugang

- 1 An der im Plan 1:500 bezeichneten Stelle ist ein hofseitiger Zugang zu gewährleisten.

### Art. 17 Energie

- 1 Neubauten – und soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar auch Umbauten – sind im Minergie-Standard zu erstellen oder müssen hinsichtlich des Heizenergiebedarfs mindestens 20% unter den Vorgaben der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich, Ausgabe 2008, liegen. Von diesen Anforderungen ausgenommen sind Umbauten in den Baubereichen C, E und F.
- 2 Bei einer allfälligen Verschärfung der Wärmedämmvorschriften gegenüber der Ausgabe 2008 sind für Um- und Neubauten in allen Baubereichen auch hinsichtlich des Heizenergiebedarfs mindestens die Vorgaben der aktuell geltenden Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich einzuhalten.



- 3 Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken, soweit er nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird. Andere Energieträger sind zulässig, falls keine Fernwärme zur Verfügung steht.



## D Schlussbestimmungen

### **Art. 18 Inkrafttreten**

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

Stadt Zürich

---

# Privater Gestaltungsplan Edisonstrasse

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

## Planungsbericht

11. April 2008

 **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

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Ausgangslage .....</b>	<b>4</b>
1.1 Perimeter/Eigentumsverhältnisse .....	4
1.2 Bestehende Dienstbarkeiten .....	5
1.3 Übergeordnete und kommunale Gesetze .....	5
1.4 Quartiergeschichte / Denkmalpflege .....	7
1.5 Richtprojekt Edisonstrasse .....	9
1.6 Gestaltungsplanverfahren .....	10
<b>2. Gestaltungsplanvorschriften.....</b>	<b>11</b>
2.1 Allgemeine Zielsetzung .....	11
2.2 Planungs- und Baubestimmungen .....	11
2.2.1 Nutzweise .....	11
2.2.2 Gebäudemantel .....	12
2.2.3 Gestaltung .....	15
2.2.4 Etappierung .....	16
2.3 Erschliessungsbestimmungen .....	16
2.3.1 Verkehrserschliessung und Parkierung .....	16
2.3.2 Technische Erschliessung .....	18
<b>3. Umwelt .....</b>	<b>19</b>
3.1 Lärmschutz .....	19
3.2 Ökologischer Ausgleich .....	19
3.3 Energie .....	19
3.4 Grundwasserverhältnisse .....	20
3.5 UVP-Schwellenwerte .....	20
<b>Anhang .....</b>	<b>21</b>
<b>Beilage 1: Richtprojekt Edisonstrasse .....</b>	<b>22</b>
Beilage 1.1: Pläne .....	22
Beilage 1.2: Kennziffern .....	23
<b>Beilage 2: Planüberlagerung Richtprojekt und Gestaltungsplan .....</b>	<b>24</b>
<b>Beilage 3: Bestehende Dienstbarkeiten .....</b>	<b>25</b>

Auftraggeberin: **Primag Management AG**  
Friedheimstrasse 24, 8057 Zürich  
– Hans Nef, dipl. Ing. HTL

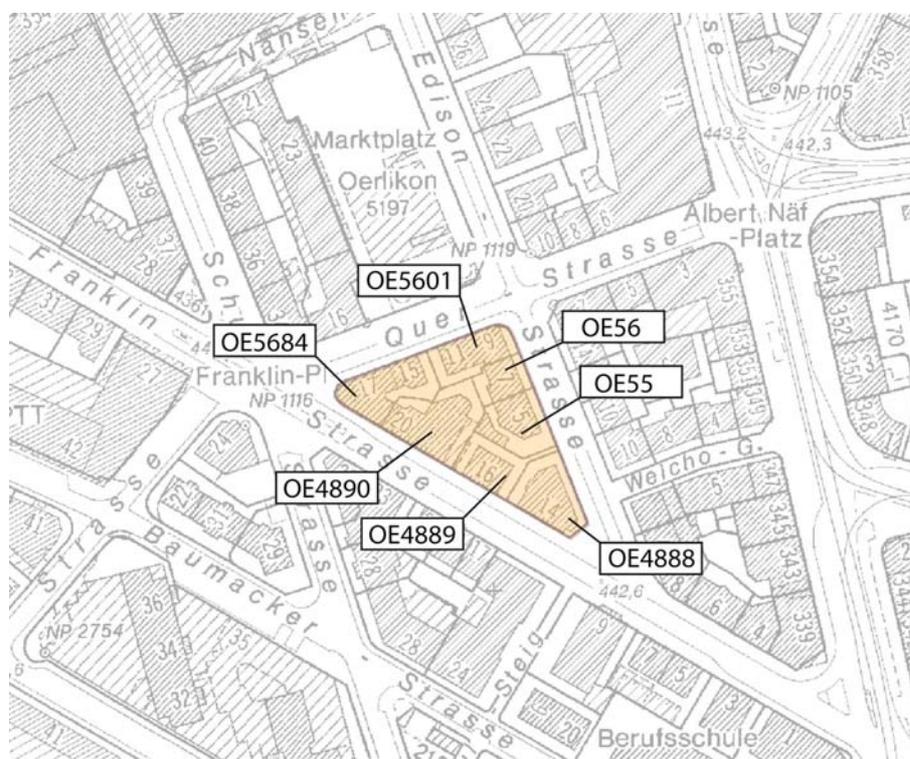
Auftragnehmerin  
Gestaltungsplan: **Planpartner AG**  
Hofstrasse 1, Postfach, 8032 Zürich  
Bearbeitung:  
– Urs Meier, dipl. Arch. ETH/SIA Planer FSU/REG A  
– Roman Hanimann, dipl. Ing. Raumplaner FH

(Bildablage: 28058\_05G\_70711\_Bilder)

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Perimeter/Eigentumsverhältnisse

**Gebiet und Perimeter** Der Gestaltungsplanperimeter „Edisonstrasse“ liegt in Zürich-Oerlikon und umfasst die Parzellen Kat.-Nr. OE 55 (Grundstückfläche 349,27 m<sup>2</sup>), Kat.-Nr. OE 56 (Grundstückfläche 198,59 m<sup>2</sup>), OE 4888 (Grundstückfläche 385,97 m<sup>2</sup>), OE 4889 (Grundstückfläche 300,76 m<sup>2</sup>), OE 4890 (Grundstückfläche 521,79 m<sup>2</sup>), OE 5601 (Grundstückfläche 334,20 m<sup>2</sup>) und OE 5684 (Grundstücksfläche 427,64 m<sup>2</sup>) zwischen Edison-, Franklin- und Querstrasse.



Übersichtsplan mit Perimeter „Edisonstrasse“ (Quelle [www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch), Stand 2007)

Eigentums-  
verhältnisse

Eigentümer/-in	Kat.-Nr.	Grundstückfläche
Hans Nef	OE 55	349,27 m <sup>2</sup>
Hans Nef	OE 56	198,59 m <sup>2</sup>
Bank Coop AG	OE 4888	385,97 m <sup>2</sup>
Hans Nef	OE 4889	300,76 m <sup>2</sup>

Hans Nef	OE 4890	521,79 m <sup>2</sup>
Hans Nef	OE 5601	334,20 m <sup>2</sup>
Topwell Apotheken AG	OE 5684	427,64 m <sup>2</sup>
Total		2'518,22 m <sup>2</sup>

## 1.2 Bestehende Dienstbarkeiten

**Anmerkungen und Dienstbarkeiten** Auf den betroffenen Grundstücken bestehen Anmerkungen und Dienstbarkeiten, welche den bestehenden Bauten entsprechen und eine tragfähige Grundlage bilden für die geplanten Um- und Neubauten gemäss Gestaltungsplan. Alle Grundbucheinträge mit Kurzbeschreibung sind in der Beilage 3 im Anhang aufgelistet.

**Anpassungsbedarf** Mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan sind folgende Einträge im Grundbuch überflüssig und können in einem separaten Verfahren gelöscht werden:

- Recht auf Fortbestand der den gesetzlichen Grenzabstand überschreitenden Vorbaute mit Vordach sub Ass. Nr. 865 zulasten Kat.-Nr. 4889 (dat. 27.06.1923).
- Überbaurecht zugunsten alt Kat.-Nr. 59 sub neu Kat.-Nr. 4890 (dat. 05.07.1973)

Weitere allfällige Bereinigungen der Anmerkungen und Dienstbarkeiten erfolgen nach Bedarf auf privatrechtlicher Basis.

## 1.3 Übergeordnete und kommunale Gesetze

**Richtplanung** Mit dem Gestaltungsplan wird den Festlegungen in den kantonalen und regionalen Richtplänen entsprochen.

**Bau- und Zonenordnung<sup>1</sup>** Der gesamte Perimeter liegt in der fünfgeschossigen Quartiererhaltungszone Q5b mit einem Wohnanteil von 60%. Neben Wohnnutzung sind auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

<sup>1</sup> GRB vom 23.10.1991 mit Änderungen bis 21.12.2005

In der Zone Q5b gelten folgende Grundmasse:

Randgebäude	
Vollgeschoss max.	5
anrechenbares Untergeschoss max.	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	2
Gebäudehöhe max.	18,0 m
Firsthöhe max.	5,0 m
Hofgebäude	
Vollgeschoss max.	2
anrechenbares Untergeschoss max.	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	0
Gebäudehöhe max.	7,0 m
Firsthöhe max.	3,0 m
Grundgrenzabstand gegenüber Grenzen im Hofbereich min.	3,5 m
Abstand gegenüber Randgebäuden min.	7,0 m

- PPV Der Gestaltungsplanperimeter „Edisonstrasse“ liegt gemäss Parkplatzverordnung der Stadt Zürich von 1996 im Reduktionsgebiet C mit entsprechender Begrenzung des maximal zulässigen Parkplatzbedarfs.
- Baulinien Entlang der Edison-, Franklin- und Querstrasse sind Baulinien festgelegt. Gemäss Planungs- und Baugesetz § 279 Abs. 2 und Anhang zur ABV gelten aufgrund des Baulinienabstandes folgende maximalen kantonalen Gebäudehöhen:
- Edisonstrasse: 20,0 m  
Franklinstrasse: 16,7 m  
Querstrasse: 16,7 m (Bereich der Parz. OE5684;  
im übrigen Bereich keine Beschränkung)
- Bedarf für Gestaltungsplan Das erarbeitete Richtprojekt (vgl. Kap. 1.5 und Beilage 1 im Anhang) erfordert einen privaten Gestaltungsplan, weil es in folgenden Punkten von der gültigen Bau- und Zonenordnung abweicht:
- Überschreitung der Vollgeschosszahl und der Gebäudehöhen auf den Parzellen OE4888, OE4889, OE4890 und OE5601.

- Überstellung der Baulinie an der Ecke Edison-/Querstrasse
- Unterschreitung der Abstands- und Überschreitung der Ausnutzungsvorschriften für Hofgebäude
- Differenzierte Bautiefen zwischen 10,58 m und 13,00 m anstatt 12,00 m für Randgebäude in Neubaubereichen
- Hofseitige Balkone auf mehr als einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge

Die gemäss Gestaltungsplan maximal zulässige Ausnutzung in Unter-, Voll- und Dachgeschossen liegt unter dem Wert eines theoretischen Vergleichsprojektes gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich. Dies begründet sich mit den Schutzobjekten, welche eine geringe bauliche Dichte aufweisen und wegen ihrer Körnigkeit keine vollständige Nutzungsumlegung erlauben.

## 1.4 Quartiergeschichte / Denkmalpflege<sup>2</sup>

### Quartiergeschichte

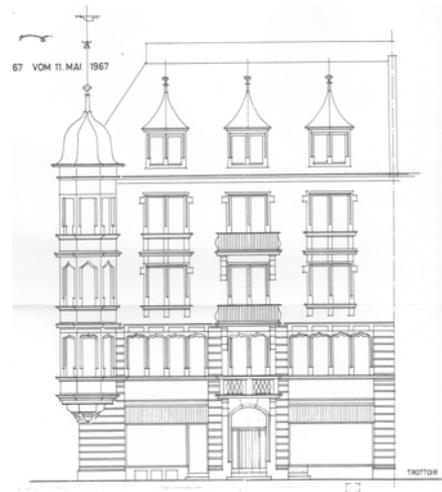
Ein städtisch verdichteter Kern bildete sich seit den 1890er-Jahren im Dreieck zwischen Bahnlinie, Schaffhauser- und Franklinstrasse, in dessen Mitte 1927 der Marktplatz angelegt wurde. Der Bebauungsplan aus 1898 sorgte für eine geordnete Stadtstruktur: Parallel zu den Höhenlinien liegende Strassen treffen im spitzen Winkel auf die Bahnlinie einerseits und die Schaffhauserstrasse andererseits. Damit entstanden die für Oerlikon typischen Strassendreiecke im Zentrumsgebiet.

### Strassendreieck Edison-, Franklin und Querstrasse

Um 1893 wurde das erste Gebäude im Dreieck Edison-, Franklin- und Querstrasse als dreigeschossiger Bau inkl. Laden- und Dachgeschoss erstellt (Franklinstrasse 16). Mit der Verstädterung Oerlikons entstanden um die Jahrhundertwende fünfgeschossige Gebäude mit den für diese Zeit charakteristischen Eckerkertürmen und der Dachkuppel. Darauf folgte das zum Marktplatz ausgerichtete ebenfalls fünfgeschossige Gebäude und das dreigeschossige Eckgebäude Edison-/Franklinstrasse. Obwohl die einheitliche, vertikale Gliederung durch Erdgeschoss, Mittelteil mit Traufe und Mansarddach als zusammenhängendes Gestaltungselement im Geviert wahrgenommen

<sup>2</sup> vgl. Baukultur in Zürich (Affoltern, Oerlikon, Schwamendingen, Seebach), Hrsg. von Hochbaudepartement der Stadt Zürich, 2003

wird, lassen die unterschiedlichen Geschossigkeiten der Gebäude einen Eindruck von Vielfältigkeit entstehen.



Querstrasse 17 / Franklinstrasse 20 und Ansicht Edisonstrasse 5

#### Inventarisierte Gebäude

**Edisonstrasse 5 (1900); Architekt Johann Rudolf Roth:** Stattlicher späthistorischer Eckbau mit markanten polygonalem Eckerker und zwei Ladenfronten im Erdgeschoss. Für die Jahrhundertwende typischer Fassadengestaltung: Sichtbacksteinverblendung, Ecklisenen, Lagerfugen, gotisierende Fenster und Lukarnen. Dachuntersicht mit Dekorationsmalereien. Zeigt die erste Verstärkerungsphase als Folge der zunehmenden Industrialisierung Oerlikons.

**Querstrasse 15 (1901) / 17 (1898) und Franklinstrasse 20 (1898); Architekt Joseph Villa:** Späthistorischer, nach grosstädtischer Art nobel instrumentierter Mehrfamilienhauskomplex, dessen Ecke Querstrasse/Franklinstrasse von einem fünfgeschossigen Rundturm mit Kuppel und Laterne dominiert wird. Der östliche Teil des Doppel-mehrfamilienhauses mit Eckerkerturm ist stark purifiziert worden.

#### Geschützte Gebäude

**Franklinstrasse 20, Teil West (1898):** Der westliche Gebäudeteil des Doppelhauses Franklinstrasse 20 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 26.02.1992 unter Schutz gestellt.

Die Stadt Zürich und die Eigentümerin haben am xxx.2008 für das Gebäude Edisonstrasse 5 einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zur Unterschutzstellung unterzeichnet (*Stadtratsbeschluss xxx.2008*). Der bereits bestehende Schutzvertrag zur Franklinstrasse 20 wurde im

Rahmen der Projektanpassung durch einen neuen verwaltungsrechtlichen Vertrag ersetzt (*Stadtratsbeschluss xxx.2008*).<sup>3</sup>

## 1.5 Richtprojekt Edisonstrasse

**Entwicklungsabsicht** Das bestehende Blockrandgeviert weist erhebliche Ausnutzungsreserven auf. Es stellte sich die Frage, wie eine nachhaltige bauliche Sanierung und Verdichtung erzielt werden kann gepaart mit einer allgemeinen Aufwertung. Für die Erlangung eines städtebaulichen Leitbildes führten der Haupteigentümer Hans Nef, vertreten durch Primag Management AG sowie die Eigentümerin Bank Coop AG und die Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Städtebau und weitere Ämter 2005/06 gemeinsam eine Testplanung für das gesamte Geviert durch. Die Testplanung verfolgte sechs Ziele für die Aufwertung des Blockrandes:

- Ermitteln der an diesem Ort möglichen (qualitätvollen) Dichte;
- Stärkung des umliegenden Stadt-/Strassenraumes;
- Stärkung des Blockrandgevierts als Einheit;
- Erhalt und Kontinuität, Einbezug von Bestand und der Inventar- und Schutzobjekte;
- Nutzungsdichte, Läden EG, Dienstleistung 1. Obergeschoss, Wohnen darüber;
- Wirtschaftlichkeit, Realisierbarkeit.

Das Projekt von Zach + Zünd Architekten wurde vom Begleitgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Ergebnis aus der Projektvertiefung ist als „Richtprojekt Edisonstrasse“ in der Beilage 1 im Anhang angefügt.

**Realisierungsprogramm** Die Ersatzneubauten sollen nach Rechtskraft des Gestaltungsplanes realisiert werden. Für die übrigen Gebäude im Gestaltungsplanperimeter besteht zurzeit keine Kenntnis über ein Sanierungs- oder Umbauprojekt.

---

<sup>3</sup> Die Schutzverträge werden dem Stadtrat gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan „Edisonstrasse“ vorgelegt.

**Baukollegium** Das Richtprojekt gemäss Testplanung von Zach + Zünd Architekten wurde dem Baukollegium am 30.06.2006 und die Projektvertiefung am 05.07.2007 unterbreitet und vom Expertengremium gutgeheissen.

## 1.6 Gestaltungsplanverfahren

**Terminplan**

Was	Wann
Start und Koordinationssitzung mit der Stadt Zürich	21. März 2007
Koordinationsitzung mit der Stadt Zürich	6. Juni 2007
Baukollegium Vertiefung Richtprojekt	5. Juli 2007
1. Ämtervernehmlassung / Mitwirkungsverfahren (60 Tage) / Vorprüfung	September 2007 bis November 2007
Bereinigung Gestaltungsplan	November 2007 bis Februar 2008
2. Ämtervernehmlassung	Feb/März 2008
<i>Beschluss Stadtrat</i>	<i>ca. April 2008</i>
Vorberatende Kommission	ca. Mai 2008
Beschluss Gemeinderat	ca. September 2008
Genehmigung durch Baudirektion	ca. Januar 2009

**Öffentliche Mitwirkung**

Der private Gestaltungsplan Edisonstrasse lag vom 31. August 2007 bis und mit 30. Oktober 2007 öffentlich auf. Es sind drei Einwendungen eingegangen. Davon ist eine unterstützende Einwendung, welcher mit dem vorliegenden Gestaltungsplan entsprochen wird. Die anderen beiden Einwendungen wurden in Absprache mit der Stadt Zürich nicht berücksichtigt.

Am 17. Januar 2008 führte der Quartierverein eine öffentliche Informationsveranstaltung durch. Die Anwesenden befürworteten den vorgesehenen Gestaltungsplan mehrheitlich.

**Ämtervernehmlassung**

Die Stellungnahmen und Einwände der städtischen Ämter wurden mehrheitlich berücksichtigt.

**Vorprüfung**

Die kantonale Vorprüfung ergab keine Änderungsvorschläge.

## 2. Gestaltungsplanvorschriften

---

### 2.1 Allgemeine Zielsetzung

Präambel legislativer  
Gestaltungsplan

Die durchgeführte Testplanung und die Vertiefungsarbeiten am Richtprojekt haben u.a. zur Kenntnis geführt, dass eine Gebäudehöhe von ca. 20 m (kein Dachgeschoss), tiefere Randgebäude und ein durchgehend eingeschossig überbauter Hof mit städtebaulicher, architektonischer und denkmalpflegerischer Qualitätssteigerung realisiert werden können. Einzelne Elemente des Konzepts erfordern einen privaten Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG. Durch den Einbezug des gesamten Gebäudedreiecks werden die bestehenden Bauten miteinbezogen, was eine gesamtheitliche Betrachtung des Blockverbandes erlaubt.

Grundlage

Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf dem Richtprojekt „Edisonstrasse“ (vgl. Beilage 1 im Anhang) und orientiert sich an den Bestimmungen der Quartiererhaltungszone 5b (Q5b) gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich.

Das Richtprojekt „Edisonstrasse“, Stand 5. Juli 2007, gilt vorbehaltlich einer sorgfältigen Weiterbearbeitung als gestaltungsplankonform und genehmigungsfähig. Es hat Richtcharakter und dient der Behörde als Beurteilungsgrundlage im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Andere Lösungen in gleicher Qualität sind zulässig.

### 2.2 Planungs- und Baubestimmungen

#### 2.2.1 Nutzweise

Nutzweise (Art. 5 GP)

Zulässig sind Wohnen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie gewerbliche und kulturelle Betriebe maximal mässig störender Art. Als Hauptnutzungen stehen wie bisher Büro- und Wohnnutzungen in den Obergeschossen und öffentliche und publikumsnahe Nutzungen im Sockelbereich im Vordergrund. Analog der Grundordnung gilt es in den Voll- und Dachgeschossen sowie in Vollgeschoss ersetzenden Untergeschossen einen Wohnanteil von 60% einzuhalten. Die Untergeschossnutzungen schaffen keine SOLLwohnflächen. Ansonsten erlaubt der Gestaltungsplan eine flexible

Nutzweise, damit die Gebäude jederzeit optimal genutzt werden können.

Sockelnutzung  
(Art. 5 Abs. 3 GP)

Zur Sicherung der Attraktivität des öffentlichen Strassenraumes und für eine vielfältige Nutzungsstruktur sind in den Erdgeschossen öffentliche oder publikumsnahe Nutzungen wie Läden, Restaurants oder Veranstaltungslokale beizubehalten bzw. vorzusehen. Davon ausgenommen sind Gebäudezugänge inklusive Empfangsbereiche zu den übrigen Geschossen und Fahrerschliessung inklusive Anlieferung/Warenumschlag.

### 2.2.2 Gebäudemantel

Baubereiche (Art. 6  
GP) und Ausnützung  
(Art. 9 GP)

Der Gestaltungsplan wird in 12 Baubereiche (A-J) eingeteilt. Grundsätzlich werden folgende Unterscheidungen vorgenommen:

- **Baubereich Randgebäude Neu (A, B, D):** Für diese Baubereiche liegt ein konkretes Projekt vor. Der Gestaltungsplan definiert die Baubestimmungen.
- **Baubereich Randgebäude Bestand (C, E, F):** Die bestehenden Gebäude sind inventarisiert oder geschützt. Es liegt kein Bauprojekt vor. Der Gestaltungsplan definiert einen Anordnungsspielraum in besonderer Rücksicht auf die Schutzobjekte. Ergänzend regeln die Schutzverträge der Franklinstrasse 20 (Baubereich E) und Edisonstrasse 5 (Baubereich C) die detaillierten Festlegungen. Zum Zeitpunkt einer wesentlichen Änderungsabsicht gilt es auch für das Inventarobjekt Querstrasse 15/17 (Baubereich F) den Bedarf für einen Schutzvertrag zu prüfen.
- **Baubereich Hofgebäude (G1, G2):** Für diese Baubereiche liegt ein konkretes Projekt vor. Der Gestaltungsplan definiert den Anordnungsspielraum in besonderer Rücksicht auf die Schutzobjekte.
- **Baubereiche Hofraum (I):** Der Gestaltungsplan definiert Bestimmungen für eine unterirdische Bebauung des Hofraumes. Für einen unterirdischen Teilbereich liegt ein Bauprojekt vor.
- **Baubereiche Vorzone (H1, H2, J):** Der Gestaltungsplan definiert die unterirdische Bebauung der Baubereiche H1, H2 und J. Für alle drei Baubereiche liegt ein Projekt vor.

Die Baubereiche ergeben zusammen mit den Höhenfestlegungen die Gebäudemantellinien, innerhalb deren und unter Vorbehalt der Schutzverträge die Ausnützung frei ist. Gegenüber dem Richtprojekt

enthalten die Gebäudemantellinien keine konstruktiven Anordnungsspielräume, weil das Baukollegium das Neubauprojekt als Maximalvolumen beurteilt hat.

Aufgrund mangelnder Einmessung der betroffenen Volumen im Gestaltungsplanperimeter dienen für die festgelegten Höhenmasse in den Vorschriften folgende Elemente als Referenzhöhen:

- OK Brandmauerkrone Edisonstrasse 5: 462,01 m.ü.M.
- Bestehende Traufe Edisonstrasse 5: 456,21 m.ü.M.
- OK Brandmauerkrone Franklinstrasse 20: 461,49 m.ü.M.
- Bestehende Traufe Franklinstrasse 20: 456,33 m.ü.M.
- Bestehender First Querstrasse 15/17: 460,72 m.ü.M.
- Bestehende Traufe Querstrasse 15/17: 456,33 m.ü.M.

Die maximal realisierbare Ausnützung über Terrain liegt unter dem Wert des theoretischen Vergleichsprojekts gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich. In den Baubereichen A bis J ist gemäss Art. 9 Abs. 2 ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, was einen erheblichen Anordnungsspielraum schafft. Das Richtprojekt weist insgesamt ca. 10'660 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche auf (vgl. Tabelle in der Beilage 1).

Geschosszahl  
(Art. 8 GP)

In den Baubereichen A und D sind gemäss dem Ergebnis der Testplanung 6 anrechenbare Vollgeschosse zulässig. Die Baubereiche B, C, E und F entsprechen mit 4 Vollgeschossen dem Bestand. Im Baubereich G1 kann ein zusammenhängendes Vollgeschoss realisiert werden. Im Baubereich G2 ist oberirdisch ein offener, unbeheizter Dachvorbau zulässig.

Dachgeschoss  
(Art. 8 GP)

In den Baubereichen A, D und G sind keine anrechenbaren Dachgeschosse zulässig. In den Baubereichen C, E und F sind 2 anrechenbare Dachgeschosse erlaubt.

Im Rahmen der jeweiligen Schutzverträge ist beim Gebäude Franklinstrasse 20 (Baubereich E) ein Anheben des Zinnendaches bis max. auf die Oberkante der Brandmauer möglich. Es ist eine sehr gute Gestaltung im Dachbereich gefordert.

Bei der Edisonstrasse 5 (Baubereich C) und Querstrasse 17/15 (Baubereich F) ist nur ein geringfügiges Anheben des Zinnendaches unter

	<p>Wahrung des heutigen Daches in seiner Erscheinung, Form und Substanz möglich. Die Höhe der Zinnenanhebung richtet sich nach den bautechnischen Erfordernissen (Wärmedämmung, Hinterlüftung, Metalleindeckung inkl. notwendigen Gefälles auf den Zinnensparren).</p>
Untergeschoss (Art. 8 Abs. 2 GP)	<p>Zusätzlich zum anrechenbaren Untergeschoss sind im Rahmen des Gewässerschutzrechts weitere nicht anrechenbare Untergeschosse in den Neubaubereichen A, B, D, G1, G2, H1, H2, I und J zulässig (vgl. auch Kap. 3.3 Grundwasserverhältnisse). Das Richtprojekt sieht im 2. und 3. Untergeschoss Lagerflächen und Parkplätze vor, welche durch Auto- und Warenlifte erreichbar sind. Zusätzliche Unterkellerungen der Inventar- und Schutzobjekte in den Baubereichen C, E und F sind ausgeschlossen.</p>
Gebäudeeinschnitte (Art. 6 Abs. 4 GP)	<p>Die Gebäudeeinschnitte im 4. und 5. Obergeschoss des Baubereichs D schliessen an die Traufhöhe des angrenzenden, geschützten Gebäudes des Baubereichs E an und strukturieren so den Übergang zum Bestand und dessen Fassadengliederung.</p>
Höhenreduktion (Art. 6 Abs. 5 GP)	<p>Zur Strukturierung des Überganges Neubau-Bestand und der Fassadengliederung ist an bezeichneter Stelle im Neubaubereich D die Höhe auf die Kote Schnittlinie Fassade - Dachfläche des bestehenden Nachbargebäudes Edisonstrasse 5 zu reduzieren.</p>
Technisch bedingte An- und Aufbauten / Balkone und Erker (Art. 7 GP)	<p>Die Hauptdachform der einzelnen Gebäude soll erkennbar bleiben und nicht mit zu vielen und beliebigen Dachaufbauten verunklärt werden. Dachaufbauten und dergleichen sind daher grundsätzlich zurückhaltend auszubilden, nach Möglichkeit zusammenzufassen und haben einen genügenden Abstand vom Dachrand einzuhalten. Für alle gilt der Anspruch der besonders guten Gestaltung. Aufgrund der erhöhten Komplexität und den verschiedenen Dachformen regelt der Gestaltungsplan die zulässige Abweichung vom Gebäudemantel differenziert nach Baubereichen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Alle Baubereiche:</b> Die Erstellung von Kaminen, Dachvorsprüngen und Dachgesimse ausserhalb des Gebäudemantels ist in allen Baubereichen zulässig.</li><li>• <b>Baubereiche Randgebäude Neu (A, B, D):</b> Gemäss Art. 7 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften dürfen in den Neubaubereichen Balkone, Vordächer und dergleichen strassenseitig der Edison- und Franklinstrasse (ausgenommen 4. und 5. Obergeschoss) sowie</li></ul>

hofseitig von der Mantellinie abweichen, wobei Erker nur strassenseitig zulässig sind.

Auf dem Dach können untergeordnete technische bedingte Aufbauten, traditionelle Dachausstiege und auf den Bestand bezugnehmende Dachgeländer sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energien die Mantellinie überstellen. Vorausgesetzt wird, dass von der Mantellinie abweichende Dachaufbauten nicht gestaltbestimmend in Erscheinung treten.

- **Baubereich Randgebäude Neu (B):** Der Neubau bildet die Übergangssituation des bestehenden Gebäudes der Edisonstrasse 5 (Baubereich C) und des 6-geschossigen Neubaus am Marktplatz Oerlikon (Baubereich A). Es ist zulässig, mit zusätzlichen Aufbauten im 1. Dachgeschoss eine gestalterisch besonders gute Übergangssituation zwischen Bestand und Neubau zu schaffen.
- **Baubereiche Randgebäude Bestand (C, E, F):** Alle bestehenden Vordächer, Balkone und Erker und die Dachkuppel in Baubereich F sind unter Vorbehalt der Denkmalschutzmassnahmen zulässig. Auf dem Dach sind traditionelle Dachausstiege, auf den Bestand bezugnehmende Dachgeländer und Oblichter zulässig. Liftüberfahrten dürfen die Dachfläche im Bereich der Zinne durchstossen. Für jegliche Änderung und Erweiterung der bestehenden Bausubstanz wird die Berücksichtigung der Denkmalschutzbestimmungen vorausgesetzt.
- **Baubereiche Hofgebäude (G1, G2):** Oblichter zur Belichtung des Erdgeschosses und des Hofes dürfen von der Mantellinie abweichen.

### 2.2.3 Gestaltung

Gesamtwirkung  
(Art. 10 GP)

Aus dem städtebaulichen Kontext ergeben sich hohe Anforderungen an die Gestaltung. Sowohl die in die Neubebauung zu integrierenden bestehenden Schutz- und Inventarobjekte wie auch die prominente Lage am Marktplatz erfordern die Auseinandersetzung mit dem Umfeld, damit ein Beitrag zur Zentrumsaufwertung erreicht werden kann.

Die Bauten, Anlagen und Aussenräume gilt es so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die besonders gute Gestaltung ist im Bezug zum Stand des Richtprojektes „Edison-

strasse“ von Zach und Zünd Architekten, das am 5. Juli 2007 im Baukollegium vorgestellt wurde, zu beurteilen. Dieses wurde vom Baukollegium grundsätzlich gutgeheissen. Es wird festgestellt, dass die Anforderungen sehr hoch bleiben und besonders in der Umsetzung eine hohe Qualität verlangen.

Auf die Schutzobjekte muss nachweislich besonders Rücksicht genommen werden. Die Anforderungen werden in den Schutzverträgen detailliert geregelt.

Einzelne Aspekte wie z.B. die Anbringung von Reklamen und Beschriftungen werden im ordentlichen Baubewilligungsverfahren behandelt.

Architektonische Syntax (Art. 10 Abs. 2 GP) Die Strassenfassaden im Quartier weisen mehrheitlich eine ausgeprägte Syntax mit Sockelgeschoss, Mittelteil mit Traufe und Mansarddach auf. Die Neubaufassaden sollen an diese bestehende Struktur anknüpfen, diese aber neu interpretieren. Das Richtprojekt basiert auf einer Gliederung der Gebäude in Sockel (Eingangsgeschoss), Mittelteil (1. bis 3. Obergeschoss) und Attikazone (4. und 5. Obergeschoss bzw. 1. und 2. Dachgeschoss) mittels differenzierter Ausprägung der Formensprache und der Materialisierung. Durch Profilierung werden zusätzliche Unterscheidungen und Akzente gesetzt.

An- und Aufbauten (Art. 10 Abs. 3 GP) Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, strassenseitige Erker und Balkone müssen sich besonders gut in das Gesamtbild einfügen.

## 2.2.4 Etappierung

Etappierung (Art. 13 GP) Eine Etappierungsbestimmungen lassen grundsätzlich einen flexiblen Ablauf für Um- und Neubauten zu, setzen jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich überzeugenden Teil- bzw. Gesamtüberbauung voraus.

## 2.3 Erschliessungsbestimmungen

### 2.3.1 Verkehrserschliessung und Parkierung

Erschliessung Motorfahrzeuge (Art. 14 Abs. 1 GP) Die Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Parkierungsanlage ist an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen zulässig.

	<p>Die Hauptzufahrt erfolgt über die Edisonstrasse. Die Querstrasse kann seit 1991 bis zur Hofeinfahrt in beiden Richtungen befahren werden. Dieses Regime gilt auch während des Marktbetriebes. Die Signalisation vor Ort ist zurzeit falsch und wird dementsprechend angepasst.</p>
Anlieferung (Art. 14 Abs. 2 GP)	<p>Die Anlieferung ist an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen zulässig. Zudem besteht die Möglichkeit, Teilbereiche der Querstrasse zur Anlieferung der Erdgeschosse zu nutzen.</p>
Parkierung (Art. 15 Abs. 1 GP)	<p>Die erforderliche Anzahl Abstellplätze bestimmt sich aufgrund der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) der Stadt Zürich vom 11. Dezember 1996.</p> <p>Heute bestehen im Perimeter des Gestaltungsplans lediglich 12 Autoabstellplätze und einzelne Anlieferbereiche. Gemäss Richtprojekt (inkl. Baubereich F) und Parkplatzverordnung vom 11. Dezember 1996 sind max. 72 und min. 41 Parkplätze zu erstellen. Davon sind min. 13 PP als Besucherparkplätze zu reservieren. Im Gestaltungsplanperimeter ist die Parkierung unterirdisch anzuordnen (vgl. Tabelle in der Beilage 1).</p>
Abstellplätze für leichte Zweiräder (Art. 15 Abs. 2 GP)	<p>An geeigneten Stellen sind gemäss den städtischen Richtlinien genügend Abstellplätze für leichte Zweiräder vorzusehen. Das Richtprojekt weist eine zweckmässige Anordnung nach.</p>
Freifläche (Art. 11 GP) und Hofzugang (Art. 16 GP)	<p>Der im Gestaltungsplanperimeter liegende, im Plan 1:500 bezeichnete, Freiraum Edisonstrasse (inkl. Baubereich J) ist öffentlich zugänglich zu halten und hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.</p> <p>Die angrenzenden Vorzonen (Baubereiche H1, H2) dienen vorwiegend als Eingangsbereiche ins Geviert und haben eine funktionale Abwicklung des Verkehrs sicherzustellen und erfordern eine gute Gestaltung.</p> <p>Der Hofraum (Baubereich I) ist oberirdisch als hochwertige Freifläche herzurichten und hofseitig, gemäss schematischer Darstellung im Situationsplan 1:500, für Fussgänger auf Strassenniveau zugänglich gemacht werden.</p> <p>Soweit die Dachfläche des Hofgebäudes (Baubereich G1) nicht begehbar ist, ist dieses zu begrünen.</p>

### 2.3.2 Technische Erschliessung

Technische  
Erschliessung

Da die technische Groberschliessung des Gestaltungsplangebietes vorhanden ist, wird auf die Festlegung im Plan 1:500 und in den Vorschriften verzichtet. Die Verlegung allfälliger Leitungen erfolgt im Rahmen der Baubewilligung.

Brandschutz

Die Bedürfnisse für den Brandschutz sind mit den zuständigen Kommandanten der Feuerwehr abzuklären.

## 3. Umwelt

---

### 3.1 Lärmschutz

IGW ES III (Art. 4 GP) Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren gilt es die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) der Empfindlichkeitsstufe III nachzuweisen.

### 3.2 Ökologischer Ausgleich

Ökologischer Ausgleich (Art. 12 GP) Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind in Bezug auf den ökologischen Ausgleich zu optimieren. Insbesondere sind je nach den örtlichen Verhältnissen und der Art bzw. Nutzung der Bauten und Anlagen:

- Flachdächer zu begrünen, soweit dadurch die ordentliche Nutzung der Gebäude nicht übermässig erschwert wird;
- Nistmöglichkeiten für Vögel zu erhalten bzw. zu schaffen.

### 3.3 Energie

Energienachweis (Art. 17 GP) Die Neubauten sind im Minergie-Standard zu erstellen oder müssen hinsichtlich des Heizenergiebedarfs mindestens 20% unter den Vorgaben der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich, Ausgabe 2008, liegen. Von diesen strengen Anforderungen ausgenommen sind Umbauten in den Baubereichen C, E und F, da in diesen Bereichen die Denkmalschutzmassnahmen Priorität haben.

Bei einer allfälligen Verschärfung der Wärmedämmvorschriften gegenüber der Ausgabe 2008 sind für Um- und Neubauten in allen Baubereichen auch hinsichtlich des Heizenergiebedarfs mindestens die Vorgaben der aktuell geltenden Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich einzuhalten. Das bedeutet, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe die Vorgaben der aktuell geltenden Wärmedämmvorschriften (ohne zusätzliche Reduktion) hinsichtlich des Heizenergiebedarfs strenger sind als die auf der Basis der Wärmedämmvorschriften 2008 (-20%) ermittelten Vorgaben, sind mindes-

tens die Vorgaben der aktuell geltenden Wärmedämmvorschriften einzuhalten.

Der Energienachweis erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nach den Richtlinien der Energiegesetzgebung.

### 3.4 Grundwasserverhältnisse

Gewässerschutzbereich

Gemäss der Gewässerschutz- und Grundwasserkarte des Kantons Zürich (Stand 1. November 2006) liegt das Gestaltungsplangebiet im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer. Nach der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> keine Anlagen unter dem mittleren Grundwasserspiegel erstellt werden. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.

Im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren „Kathrin“ wurden Baugrubenuntersuchungen und Sondierbohrungen durchgeführt. Die vorgesehene Grundwasserabsenkung wurde am 18. Juni 2007 vom AWEL bewilligt (Nr. BVV06-0418).

### 3.5 UVP-Schwellenwerte

UVP-Pflicht

Das vorliegende Richtprojekt (vgl. Beilage 1 im Anhang) liegt deutlich unter den UVP-Schwellenwerten. Falls zu einem späteren Zeitpunkt die UVP-Schwellenwerte von 300 Parkplätzen oder 5'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschritten werden, ist dannzumal eine Projekt-UVP durchzuführen.

## Anhang

---

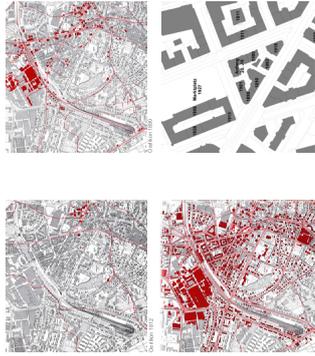
## Beilage 1: Richtprojekt Edisonstrasse

---

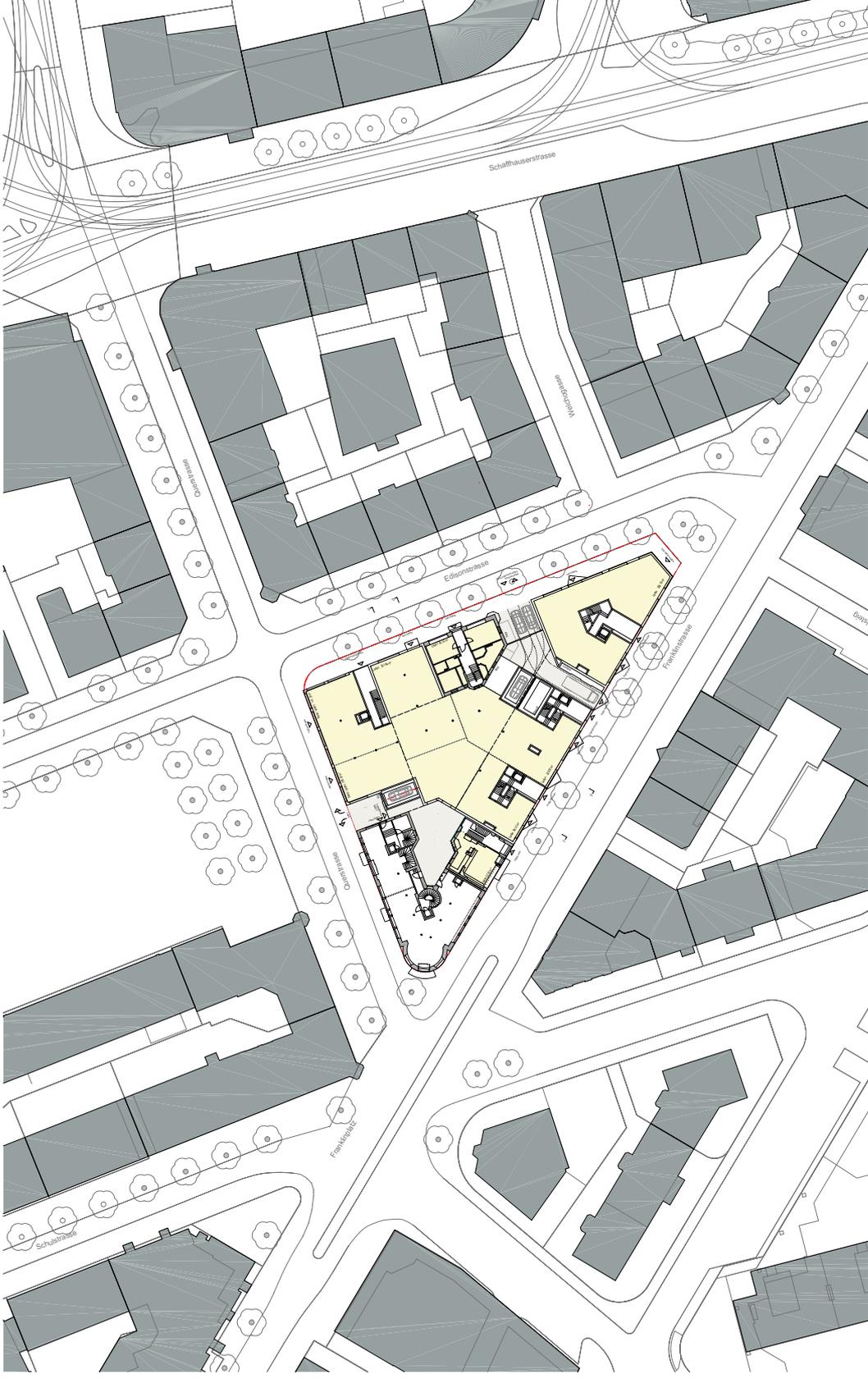
### Beilage 1.1: Pläne

Hinweise zu den Plänen:

- Die Pläne des Richtprojekts weisen den Stand vom 5. Juli 2007 auf (Baukollegium).
- Die im Richtprojekt dargestellte unterirdische Überstellung der Baulinie Edisonstrasse ist gemäss Verhandlung mit der Stadt Zürich und Festlegung des vorliegenden Gestaltungsplanes nicht zulässig.



1 Richtprojekt zu privatem Gestaltungsplan Edisonstrasse | Zürich-Oerlikon | 5. Juli 2007

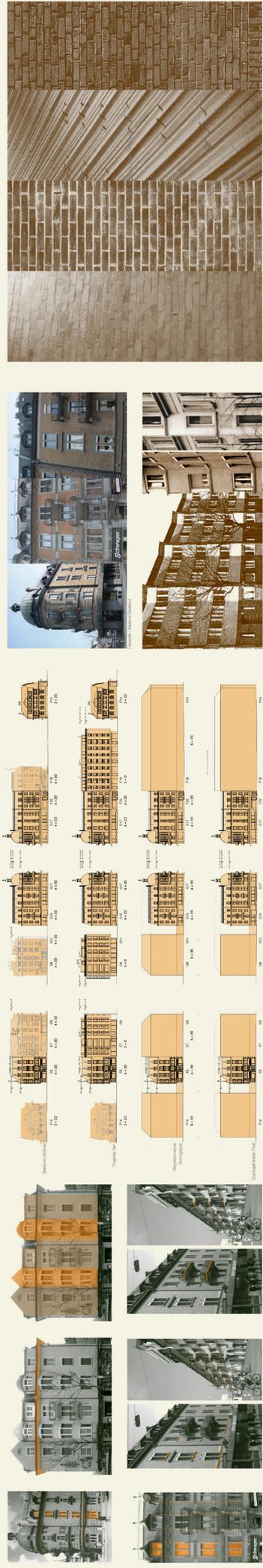
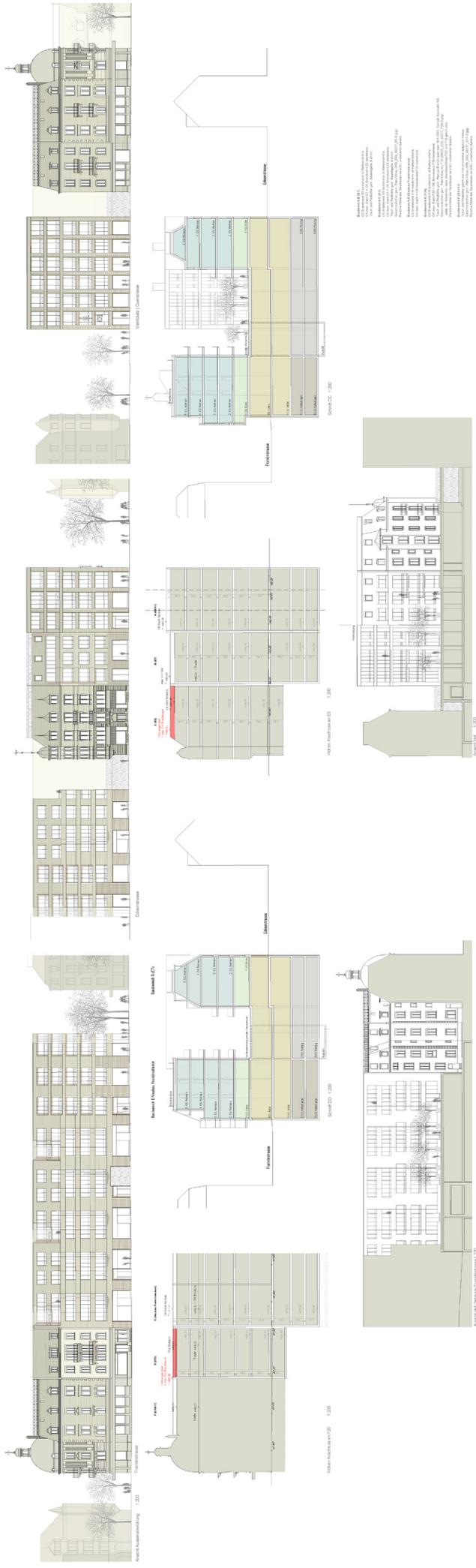


2 Richtprojekt zu privatem Gestaltungsplan Edisonstrasse | Zürich-Oerlikon | 5. Juli 2007

3 Richtprojekt zu privatem Gestaltungsplan Edisonstrasse | Zürich-Oerlikon | 5. Juli 2007

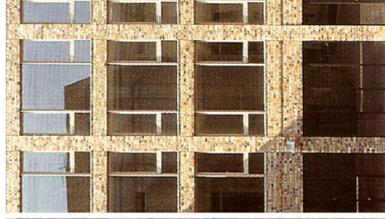



 zach + zünd architekten gmbh bsa sia | feldstrasse 24 | ch - 8004 zürich  
 t 043 33 66 010 | f 043 33 66 011 | zachzueund@zachzueund.ch | www.zachzueund.ch




 zach + zünd  
 architekten  
 zürich

zach + zünd  
 architekten  
 zürich



1 Richtprojekt zu privatem Gestaltungsplan Edisonstrasse | Zürich-Oerlikon | 5. Juli 2007

40117 17 ZÜRICH | www.zachundzund.com | C. Bachmann SA | 8004 ZÜRICH  
architekten | 0043 33 66 010 | f 043 33 66 011 | zachundzund@zachundzund.ch | www.zachundzund.ch

## Beilage 1.2: Kennziffern

massgebliche Geschossfläche mGF<sup>2</sup> | Richtprojekt zu privatem Gestaltungsplan Edisonstrasse, Zürich-Oerlikon | 11.07.2007

Geschoss   Baubereich	A (Q9/Q11)		B (E7)		C (E5)		D (F14/F16/F18)		E (F20)		F (Q17/Q15)		G (Hof)		Total mGF Geschoss
	Treppe	Treppe	Treppe	Treppe	Treppe	Treppe	Treppe	Treppe	Warenlift/ Durchfahrt	Treppe	Treppe	Treppe	Treppe	Autolift/ Durchfahrt	
5.OG	266.7		60.5		65.3		667.0		59.3						1'117.8
4.OG	266.7		99.3		118.9		667.0		81.8			282.5			1'515.2
3.OG	243.4		22.4	102.0	120.9		712.5		81.8			282.5			1'565.5
2.OG	243.4	5.6	16.8	102.0	120.9		712.5		81.8			282.5			1'565.5
1.OG	243.4	11.2	11.2	102.0	109.4	11.4	288.1	347.4	67.9	13.9	256.3	26.3			1'565.6
EG	236.9	20.3	13.6	112.1	101.7	4.7	18.9	566.8	24.1	87.0	15.7	225.7	13.8	41.5	1'825.2
1.UG (nur Laden anrechenbar)	163.5	116.6	28.6	146.6	105.3	21.7	709.5		62.1	11.6	270.7			48.7	1'504.8
2.UG (nicht anrechenbar)	251.7	34.1	25.9	137.2			129.1	578.4	51.6	44.9				48.7	0.0
3.UG (nicht anrechenbar)	251.7	34.1	25.9	137.2			129.1	578.4	51.6	44.9				48.7	0.0
<b>Total mGF pro Baubereich</b>	1'763.1		724.5		672.2		4'849.0		462.2		1'411.1		777.5		<b>10'659</b>

*Kursiv geschriebene Flächen sind nicht anrechenbar*

Total mGF inkl. Baubereich F	Anteil <sup>3</sup>
Tot. Wohnen zus. DG	185 2.0%
Total Wohnen Vollgeschosse	5'403 59.0%
Total Büro/Dienstleistung	1'985 21.7%
Total Laden oberirdisch	1'582 17.3%
Total mGF oberirdisch	<b>9'155 100.0%</b>
Total Laden unterirdisch	1'505
<b>Total mGF<sup>4</sup></b>	<b>10'659</b>
Total Parking (nicht anrechenbar)	1'990
Total Lager (nicht anrechenbar)	2'527

**Wohnanteil<sup>3</sup>** 61.0%

<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche mGF: Bezeichnung nicht nach sia 416, in Anlehnung an § 255 PBG § 10 ABV. Beinhaltet dass sowohl Dachgeschosse wie auch Nutzungen in Untergeschossen, ist gleich der Geschossfläche (GF) ohne Aussenwände. Alle Flächen wie GF, die dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem dauerhaften Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden, ohne Aussenwandflächen. Flächenangaben in m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Anteil von Total mGF oberirdisch

<sup>4</sup> Grundlage für Parkplatzberechnung

**Parkplatzberechnung\* | Richtprojekt zu privatem Gestaltungsplan Edisonstrasse, Zürich-Oerlikon | 20.07.2007**

PP Berechnung inkl. Baubereich F (Q15/Q17)						
	mGF	PP Normalbedarf	PP max. Gebiet C 70%	davon Besucher	PP min. Gebiet C 40%	davon Besucher
Wohnen zus. DG (1PP/100m2)	185	1.9	1.3	0.1	0.7	0.1
Wohnen (1PP/100m2)	5'403	54.0	37.8	3.8	21.6	2.2
Büro/Dienstleistung (bis 500 m2/Betriebeinheit; 1PP/120m2)	1'985	16.5	11.6	2.9	6.6	1.7
Läden EG und UG (bis 2000 m2/Betriebeinheit; 1PP/100m2)	3'087	30.9	21.6	16.2	12.3	9.3
<b>Total</b>		<b>103</b>	<b>72</b>	<b>23</b>	<b>41</b>	<b>13</b>

Abstellplatzberechnung leichte Zweiräder** inkl. Baubereich F			
	mGF	Abstellplätze	Abstellplätze Besucher
Wohnen zus. DG (1AP/40m2)	185	2.6	0.3
Wohnen (1AP/40m2)	5'403	77.2	7.7
Büro/Dienstleistung (bis 500 m2/Betriebeinheit) (1AP/400 m2)	1'985	4.0	2.0
Läden EG und UG (bis 2000 m2/Betriebeinheit) (1AP/160m2)	3'087	19.3	14.5
<b>Total Abstellplätze leichte Zweiräder</b>		<b>103</b>	<b>24</b>

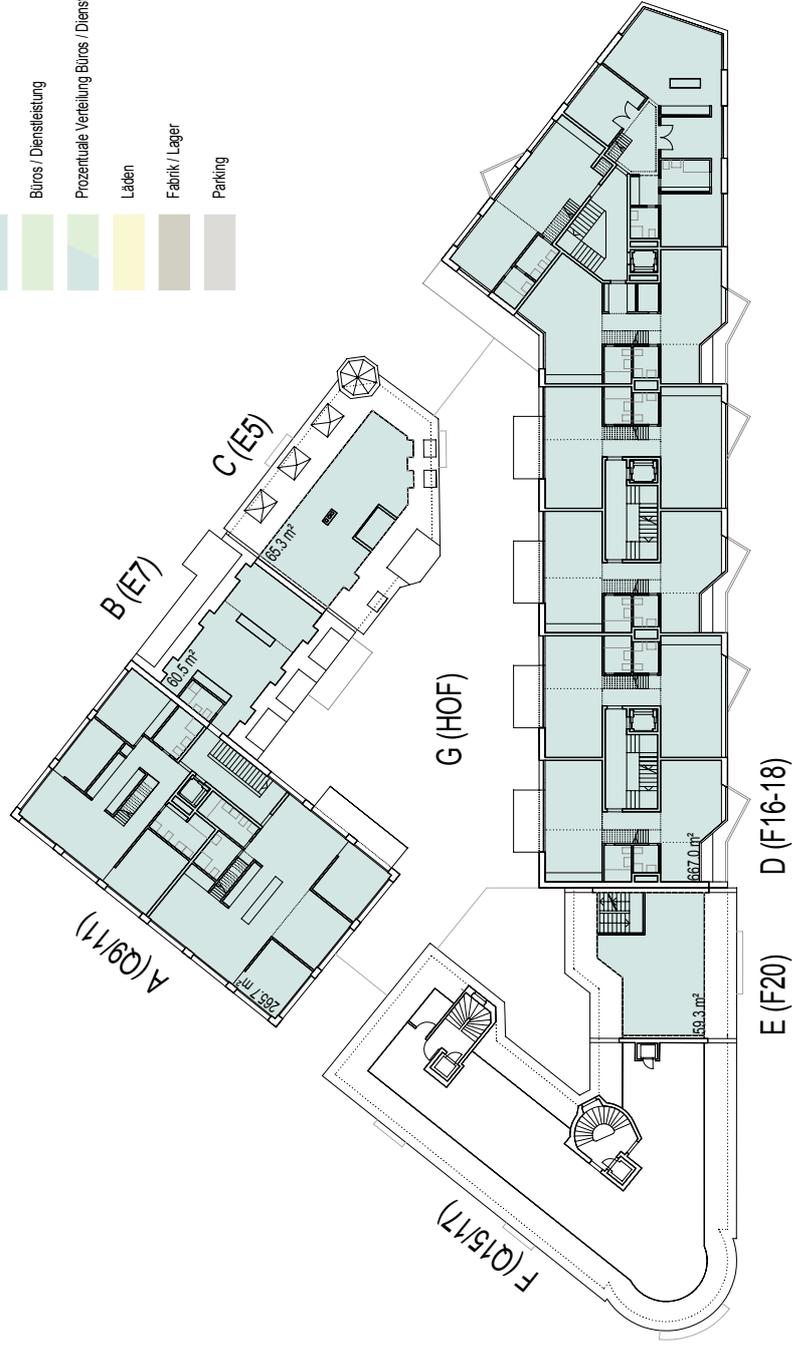
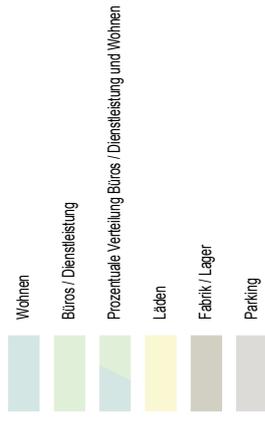
PP Berechnung inkl. Baubereich F (Q15/Q17)   Erhöhte Anzahl für Wohnnutzung***					
	mGF/Anzahl Wohnungen	PP Normalbedarf	PP max. Gebiet C 70%	davon Besucher	
Wohnen zus. DG (0,9 PP/Wohnung)	3	2.7	2.7	0.3	
Wohnen (0,9 PP/Wohnung)	48	43.2	43.2	4.3	
Büro/Dienstleistung (bis 500 m2/Betriebeinheit; 1PP/120m2)	1'985	16.5	11.6	2.9	
Läden EG und UG (bis 2000 m2/Betriebeinheit; 1PP/100m2)	3'087	30.9	21.6	16.2	
<b>Total</b>		<b>93</b>	<b>79</b>	<b>24</b>	

\* Parkplatzberechnung gem. Parkplatzverordnung Stadt Zürich vom 11.12.1996  
Die angegebenen Werte sind Richtwerte und basieren auf einem Wohnanteil von 61%. Eine Abweichung im Wohnanteil führt zu einer Erhöhung oder Verminderung des Parkplatzbedarfes.

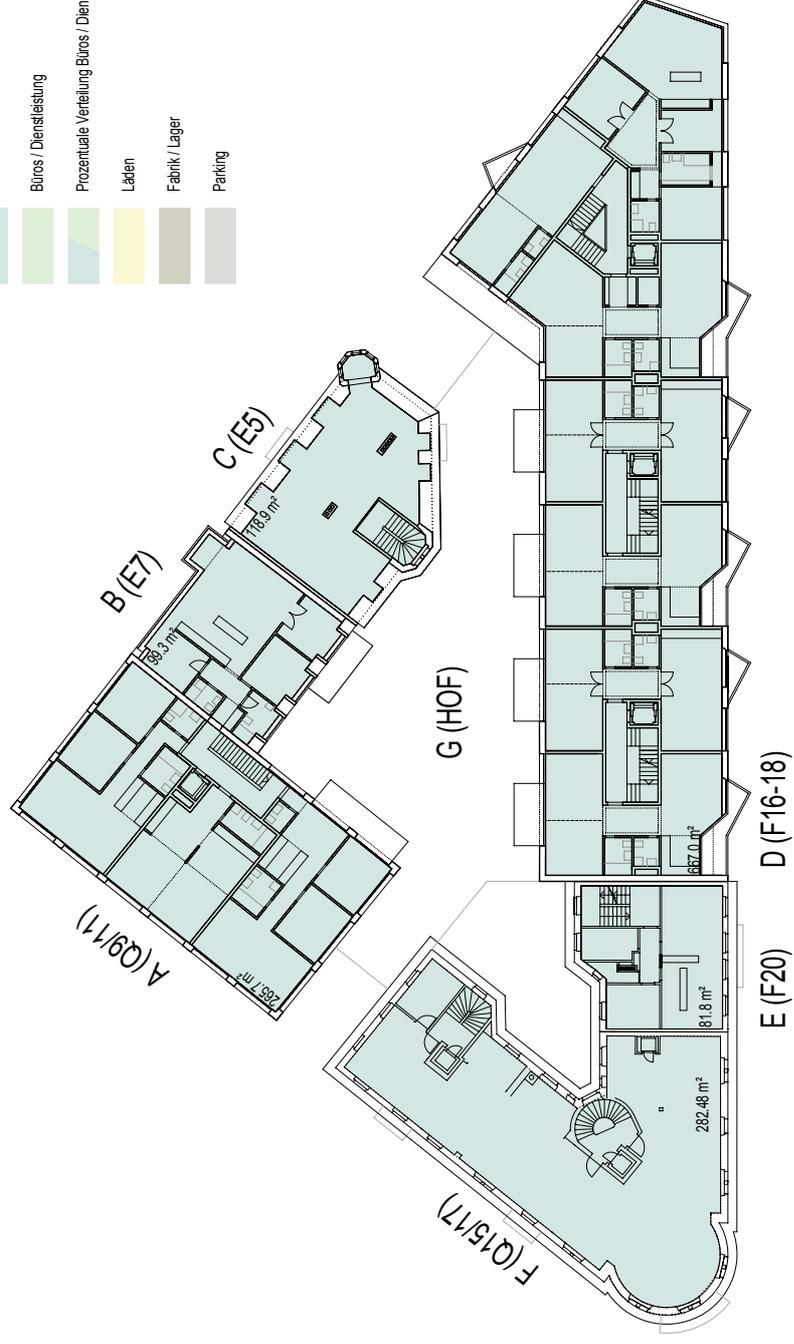
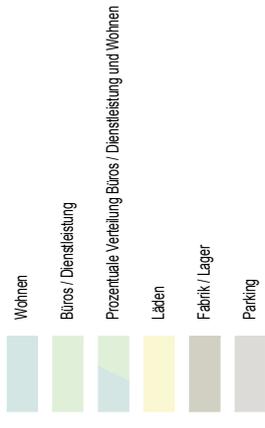
\*\*Berechnung gem. 'Merkblatt für die Erstellung von Abstellplätzen für leichte Zweiräder', Tiefbauamt der Stadt Zürich, Abteilung Verkehrsplanung, Velofachstelle, 29.2.1996

\*\*\*gem. Parkplatzverordnung Stadt Zürich vom 11.12.1996, Art. 8, Abs. 2.  
Diese Berechnung hängt zusätzlich vom Wohnungsspiegel ab. Die angegebenen Werte sind daher Richtwerte und müssten bei einer Vielzahl kleiner Wohnungen oder einem höheren Wohnanteil nach oben korrigiert werden.

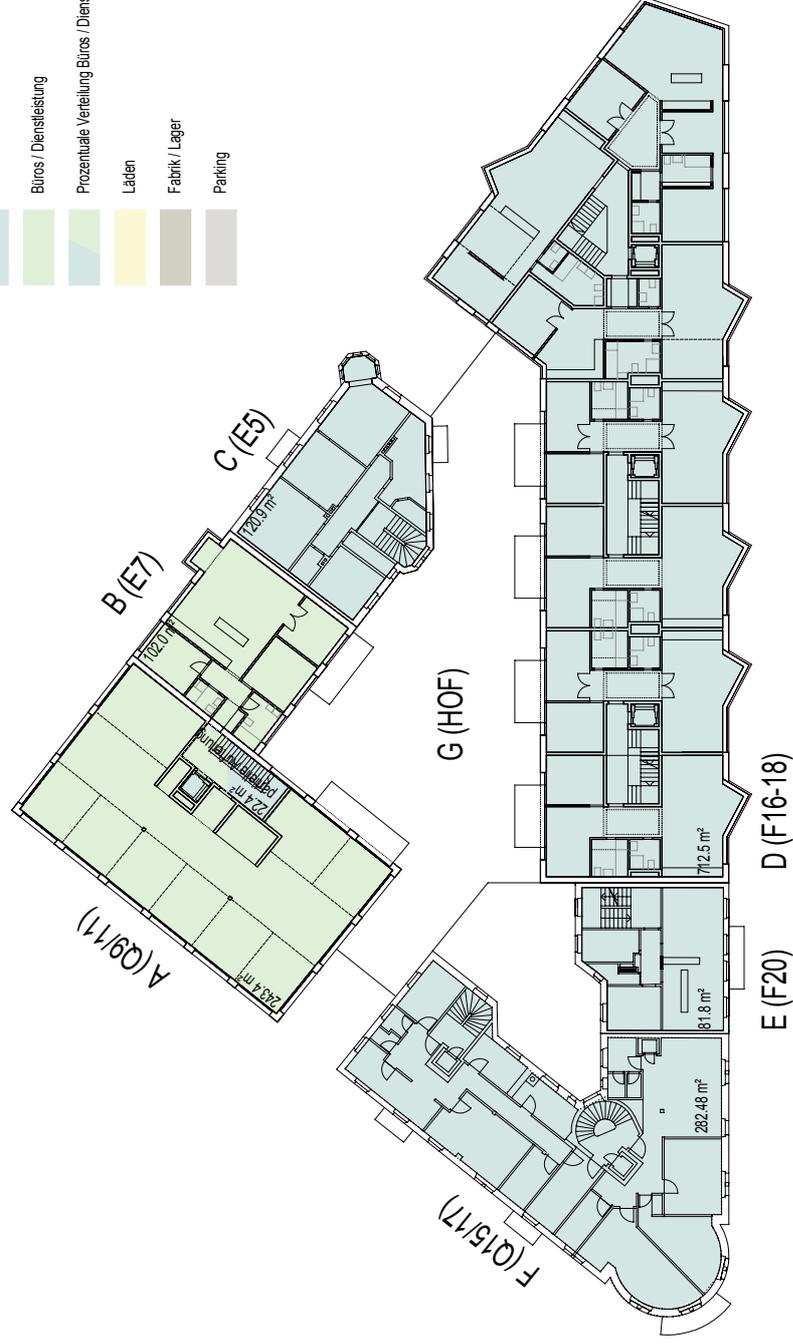
Richtprojekt zu privatem Gestaltungsplan  
Edisonstrasse, Zürich-Oerlikon  
massgebliche Geschossfläche mGF



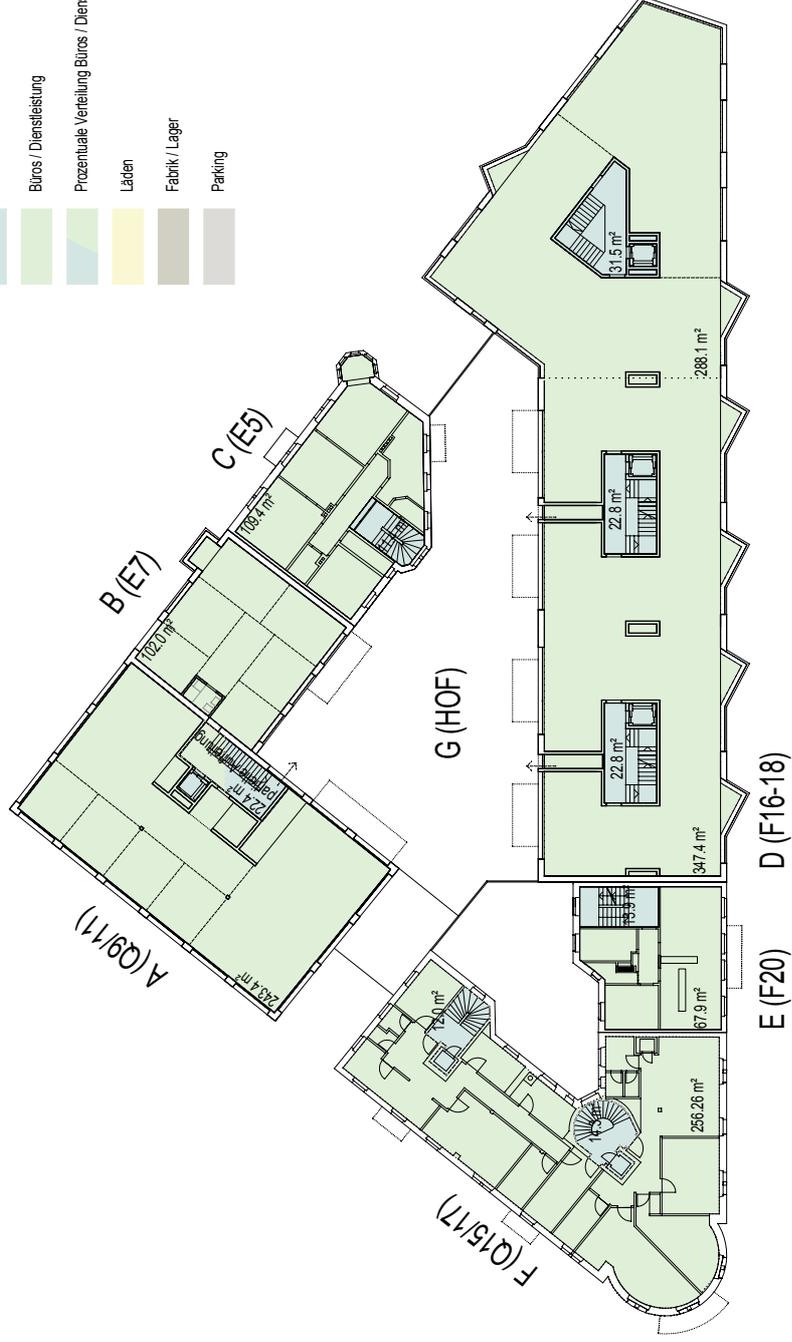
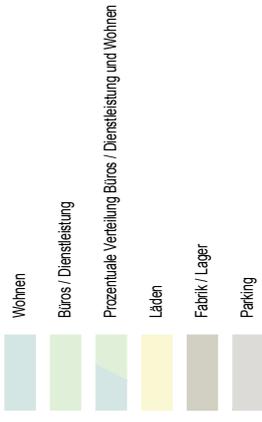
**Richtprojekt zu privatem Gestaltungsplan**  
**Edisonstrasse, Zürich-Oerlikon**  
**massgebliche Geschossfläche mGF**



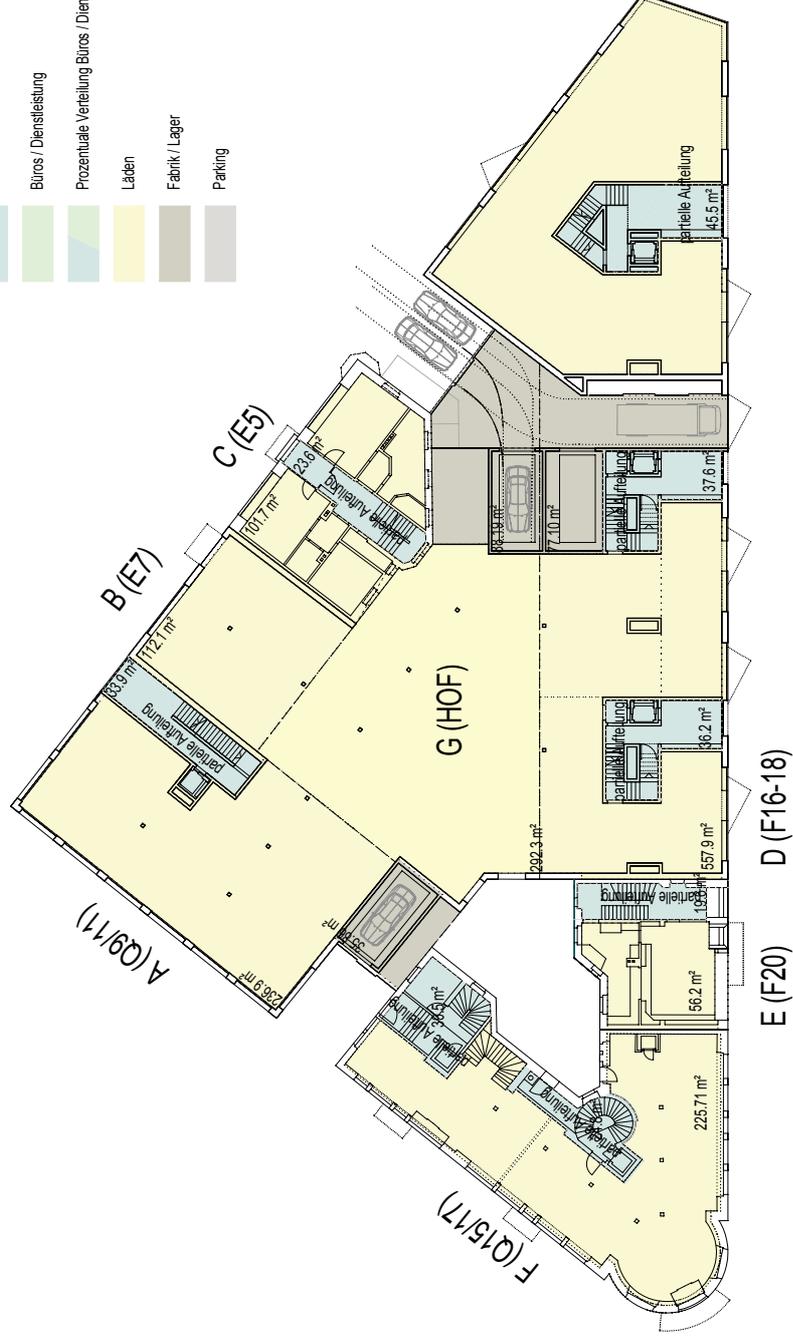
**Richtprojekt zu privatem Gestaltungsplan  
Edisonstrasse, Zürich-Oerlikon  
massgebliche Geschossfläche mGF**



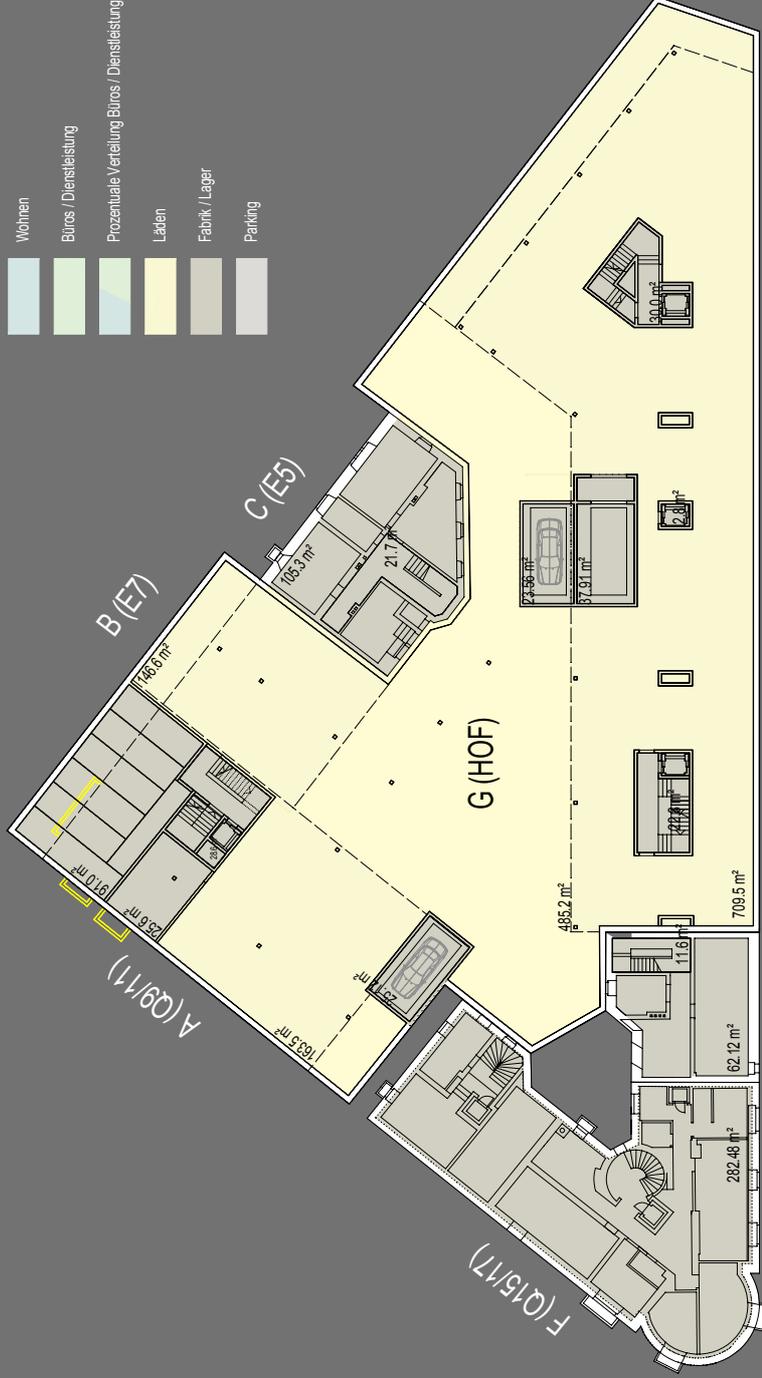
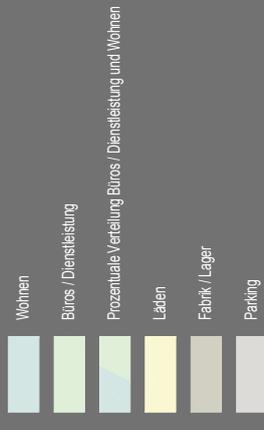
**Richtprojekt zu privatem Gestaltungsplan  
Edisonstrasse, Zürich-Oerlikon  
massgebliche Geschossfläche mGF**



**Richtprojekt zu privatem Gestaltungsplan  
Edisonstrasse, Zürich-Oerlikon  
massgebliche Geschossfläche mGF**

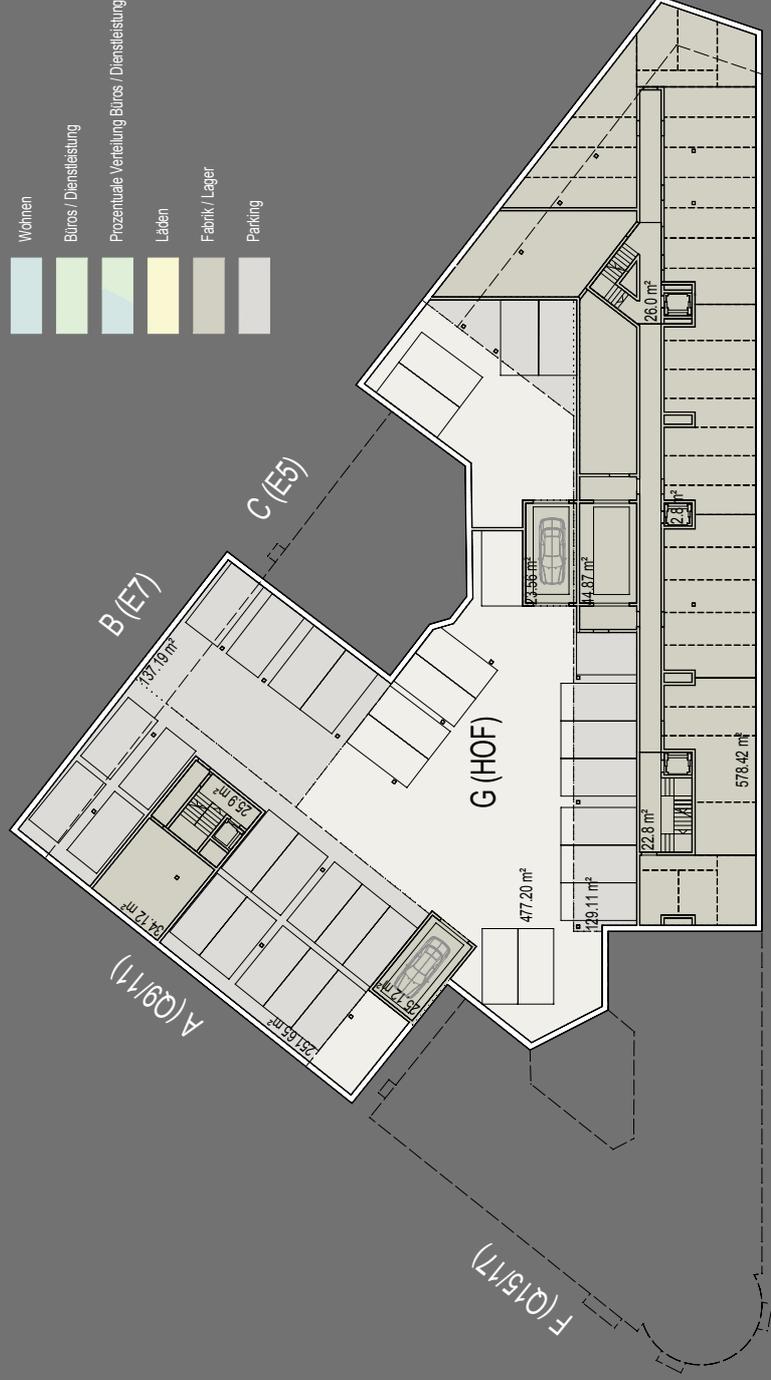


Richtprojekt zu privatem Gestaltungsplan  
Edisonstrasse, Zürich-Oerlikon  
massgebliche Geschossfläche mGF



Richtprojekt zu privatem Gestaltungsplan  
Edisonstrasse, Zürich-Oerlikon  
massgebliche Geschossfläche mGF

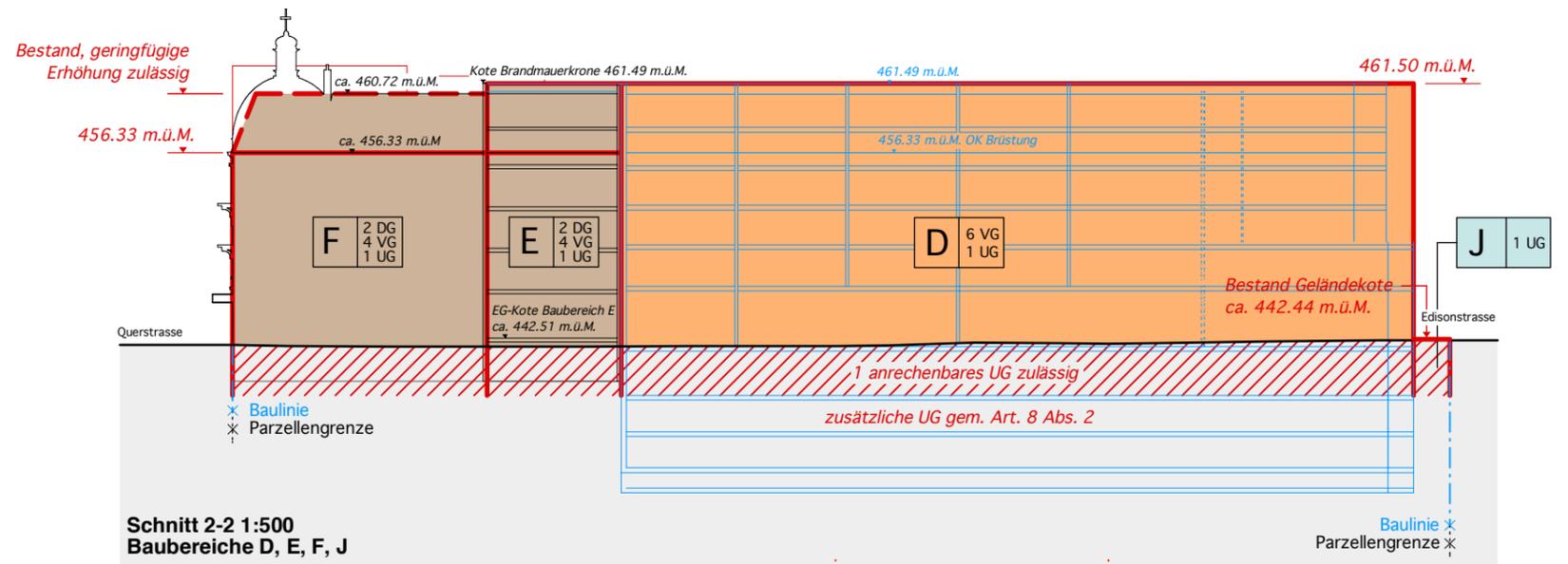
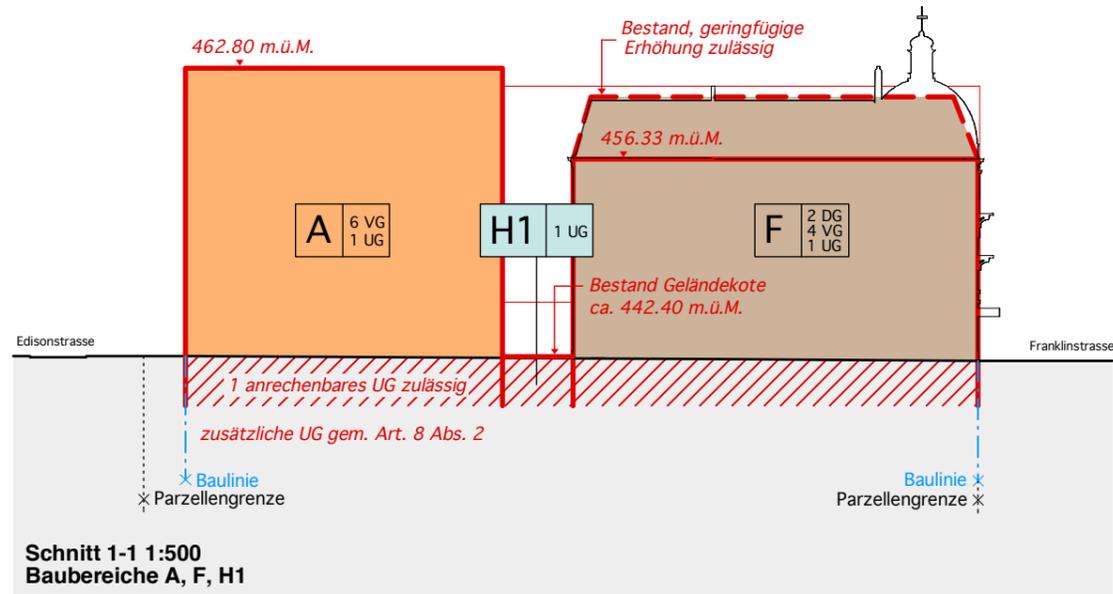
	Wohnen
	Büros / Dienstleistung
	Prozentuale Verteilung Büros / Dienstleistung und Wohnen
	Läden
	Fabrik / Lager
	Parking



## Beilage 2: Planüberlagerung Richtprojekt und Gestaltungsplan

---

# Planüberlagerung Richtprojekt (dat. 5. Juli 2007) und Gestaltungsplan (dat. 11. April 2008)



## Festlegungen

### Baubereiche:

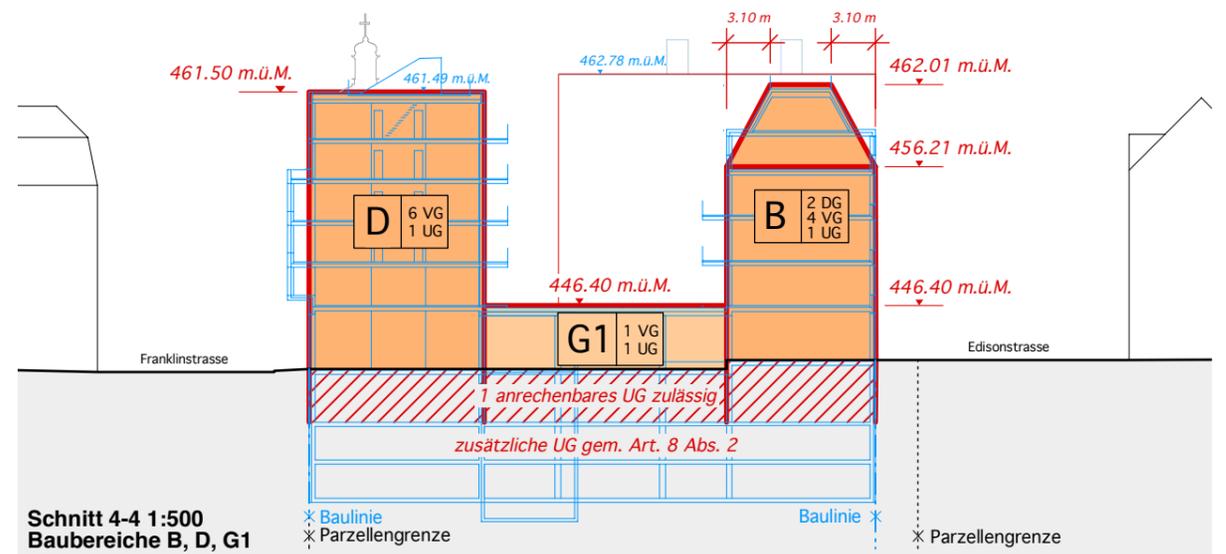
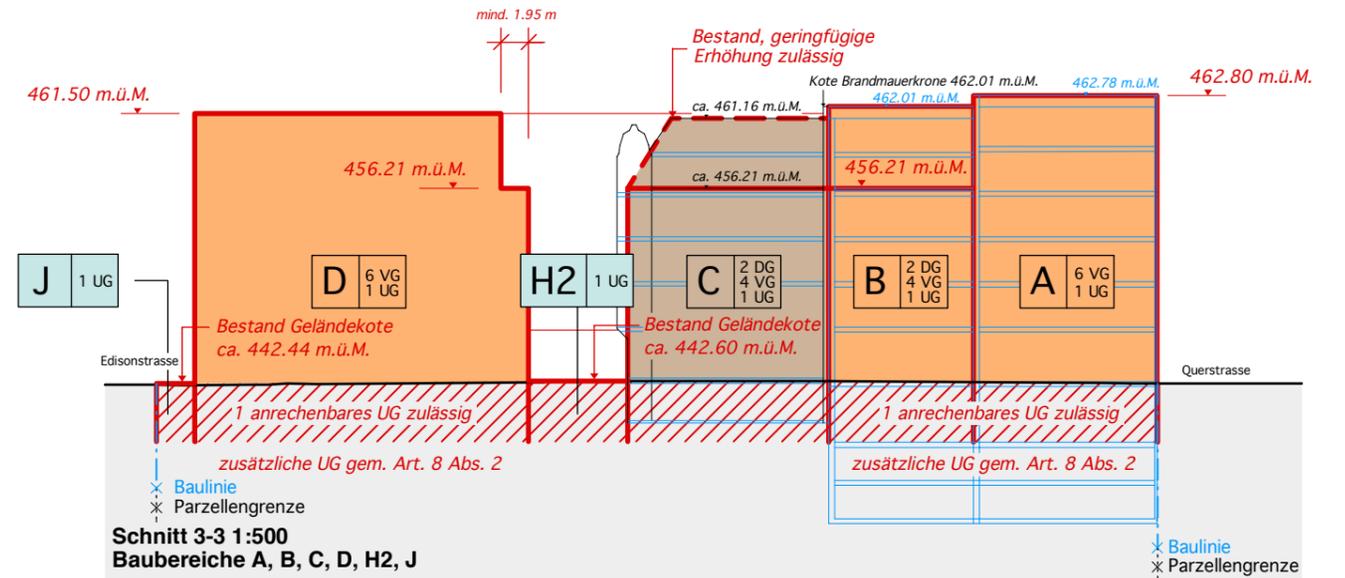
- Randgebäude Neu (A, B, D)
- Randgebäude Bestand (C, E, F)
- Hofgebäude (G1)
- Vordach Hofgebäude (G2)
- Hofraum (I)
- Vorzone (H1, H2, J)

### Übrige Festlegungen:

- Anrechenbares Untergeschoss zulässig

## Informationen

- Bestehende Baulinie
- Projekt Zach + Zünd (Stand Baukollegium 7.7.07)
- Bestehende Gebäude (Baubereiche C, E, F)



## Beilage 3: Bestehende Dienstbarkeiten

---

Anmerkungen und Dienstbarkeiten	<p>Auf den Grundstücken im Gestaltungsplanperimeter bestehen folgende Anmerkungen und Dienstbarkeiten zu Lasten und zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer:</p> <p><b>Grundstück Kat.-Nr. 56</b></p>
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gegenüber der Stadt Zürich (EWZ) im Sinne von §36 des Baugesetzes betreffend Durchleitung einer elektrischen Kabelleitung durch das Vorgartengebiet (dat. 06.09.1957).</li></ul> <p><b>Grundstück Kat.-Nr. 4888</b></p>
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Öffentliches Benutzungsrecht des Trottoirgebietes an der Bahnhof-Centralstrasse und deren Gabelungen zugunsten der Stadt Zürich gegen Unterhaltungspflicht durch dieselbe (dat. 28.04.1920).</li><li>• Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, Beseitigungsrevers betreffend einem Öltank zugunsten der Stadt Zürich (dat. 12.01.1955)</li><li>• Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gegenüber der Stadt Zürich (EWZ) im Sinne von § 36 des Baugesetzes betreffend Durchleitung einer elektrischen Kabelleitung durch das Vorgartengebiet (dat. 06.09.1957).</li><li>• Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung der Stadt Zürich betreffend Durchleitung von elektrischen Kabelleitungen (dat. 1973)</li></ul>
Recht	<ul style="list-style-type: none"><li>• Recht auf Fortbestand der den gesetzlichen Grenzabstand überschreitenden Vorbaute mit Vordach sub Ass.-Nr. 865 zulasten Kat.-Nr. 4889 (dat. 27.06.1923).</li></ul> <p><b>Grundstück Kat.-Nr. 4889</b></p>
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Revers zugunsten der Stadt Zürich betreffend Erstellung einer Schaufenster- und Türenanlage als Provisorium (dat. 11.08.1909).</li><li>• Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gegenüber der Stadt Zürich (EWZ) im Sinne von § 36 des Baugesetzes betreffend Durchleitung einer elektrischen Kabelleitung durch das Vorgartengebiet (dat. 06.09.1957).</li></ul>

Recht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recht auf Fortbestand der den gesetzlichen Grenzabstand überschreitenden Vorbaute mit Vordach sub Ass.-Nr. 865 zulasten Kat. Nr. 4889 (dat. 27.06.1923).</li> </ul>
Last	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Duldung der den gesetzlichen Grenzabstand überschreitende Vorbaute mit Vordach sub Ass.-Nr. 865 zugunsten Kat.-Nr. 4888 (dat. 27.06.1923).</li> <li>• Überbaurecht zugunsten alt Kat.-Nr. 59 sub neu Kat.-Nr. 4890 (dat. 05.07.1943)</li> </ul>
	<b>Grundstück Kat.-Nr. 4890</b>
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revers gegenüber der Stadt Zürich gemäss §98 des Baugesetzes bezüglich der mit Bausektionsbeschluss vom 22.11.1945 genehmigten provisorischen Baute (Garage in Wellblechkonstruktion; dat. 29.01.1946)</li> <li>• Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gegenüber der Stadt Zürich, gemäss BSB II 185/77 (Anm. Bausektionsbeschluss II 185/77; dat. 22.04.1977)</li> </ul>
Recht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchleitungsrecht des Abwassers durch Kat.-Nr. 5684 gegen Unterhaltungspflicht des Wassersammlers zu 2/5 (dat. 14.06.1899 und 02.05.1923).</li> <li>• Überbaurecht zulasten Kat.-Nr. 4889 (dat. 05.07.1943)</li> </ul>
Recht + Last	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Kat.-Nr. 5601, 5684 und alt Kat.-Nr. 60 sowie zugunsten alt Kat.-Nr. 59 (dat. 10.03.1947).</li> </ul>
	<b>Grundstück Kat.-Nr. 5601</b>
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gegenüber der Stadt Zürich im Sinne von §§ 48 und 53 des Baugesetzes betreffend entschädigungslose Beseitigung des am 16.08.1946 genehmigten Lichtschachtes (dat. 04.10.1946).</li> <li>• Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gegenüber der Stadt Zürich betreffend eventueller Beseitigung des Öltankes (dat. 07.03.1957).</li> <li>• Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gegenüber der Stadt Zürich (EWZ) im Sinne von § 36 des Baugesetzes betreffend</li> </ul>

Durchleitung einer elektrischen Kabelleitung durch das Vorgartengebiet (dat. 06.09.1957).

- Recht + Last
- Zugehör: Wirtschaftsinventar laut Verzeichnis (dat. 01.08.1962).
  - Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Kat. Nr. 60 (alt), 5684, 5601 sowie zugunsten Kat.-Nr. 59 (alt; dat. 10.03.1947).