



VERFÜGUNG

vom 10. Juli 2012

**Zürich. Privater Gestaltungsplan Belvoirpark-Hotelfachschule-Seestrasse 141,
Zürich Enge**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat am 11. April 2012 mit GRB Nr. 2591/2012 dem privaten Gestaltungsplan Belvoirpark-Hotelfachschule-Seestrasse 141 zugestimmt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Gemäss Bescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 2. Juli 2012 und des Bezirksrates Zürich vom 3. Juli 2012 wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 24. Mai 2012 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Der Belvoirpark mit der Villa Belvoir zählt zu den bedeutungsvollsten Parkanlagen der Stadt Zürich. Er ist im regionalen Richtplan (RRB Nr. 894/2000) als besonderes Erholungsgebiet B (Parkanlage) bezeichnet. Der Park ist ein Gartendenkmal. Am Rand des Parks betreibt die GastroSuisse in einem seit 1980 bestehenden Schulungsgebäude eine Hotelfachschule. Aufgrund neuer Rahmenlehrpläne für Hotelfachkräfte genügt das bestehende Schulungsgebäude den Anforderungen nicht mehr. GastroSuisse hat deshalb durch Märkli Architekt am bestehenden Standort einen Ersatzneubau projektieren lassen. Das Projekt ist Grundlage für den vorliegenden privaten Gestaltungsplan. Das Areal befindet sich nach der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich in der Kernzone. Der geplante Neubau überschreitet bezüglich Geschosszahl und Abmessungen das gemäss Kernzonenvorschriften zulässige Mass. Der Gestaltungsplan ist die planungsrechtliche Grundlage für das Projekt.

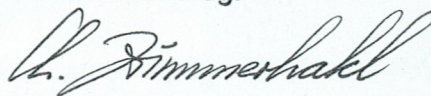
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Belvoirpark-Hotelfachschule-Seestrasse 141, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 11. April 2012 mit GRB Nr. 2591/2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 880.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, an das Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von zehn Dossiers), an die Kanzlei des Baurekursgerichts und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Stadt Zürich, Geomatik und Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Nachführungsstelle), sowie an die Belvoirpark Hotelfachschule, Herr Paul Nussbaumer, Seestrasse 141, 8002 Zürich (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 10. Juli 2012
120964/BLI/ZIM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Stadt Zürich
Amt für Städtebau

Amt für Raumentwicklung

Privater Gestaltungsplan Belvoirpark - Hotelfachschule - Seestrasse 141

Zürich - Enge

SITUATIONSPLAN 1:500

Die Grundeigentümerin:

Zürich, den 22.12.11

Stadt Zürich, Finanzdepartement
Der Vorsteher

Zürich, den 16.12.2011

Die Baurechnnehmerin:

Zürich, den 16.12.2011

GastroSuisse, Zürich
Der Trésorier Direktor HFS

Zürich, den 11.4.2012

Zustimmung des Gemeinderates am:

Zürich, den 11.4.2012

GRB-Nr. 2591.

GR 2012/20

Im Namen des Gemeinderates
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär

Von der Baudirektion 10. Juli 2012
genehmigt am:

BVD NR. 90/12

Für die Baudirektion:

auf den

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr.:

auf den

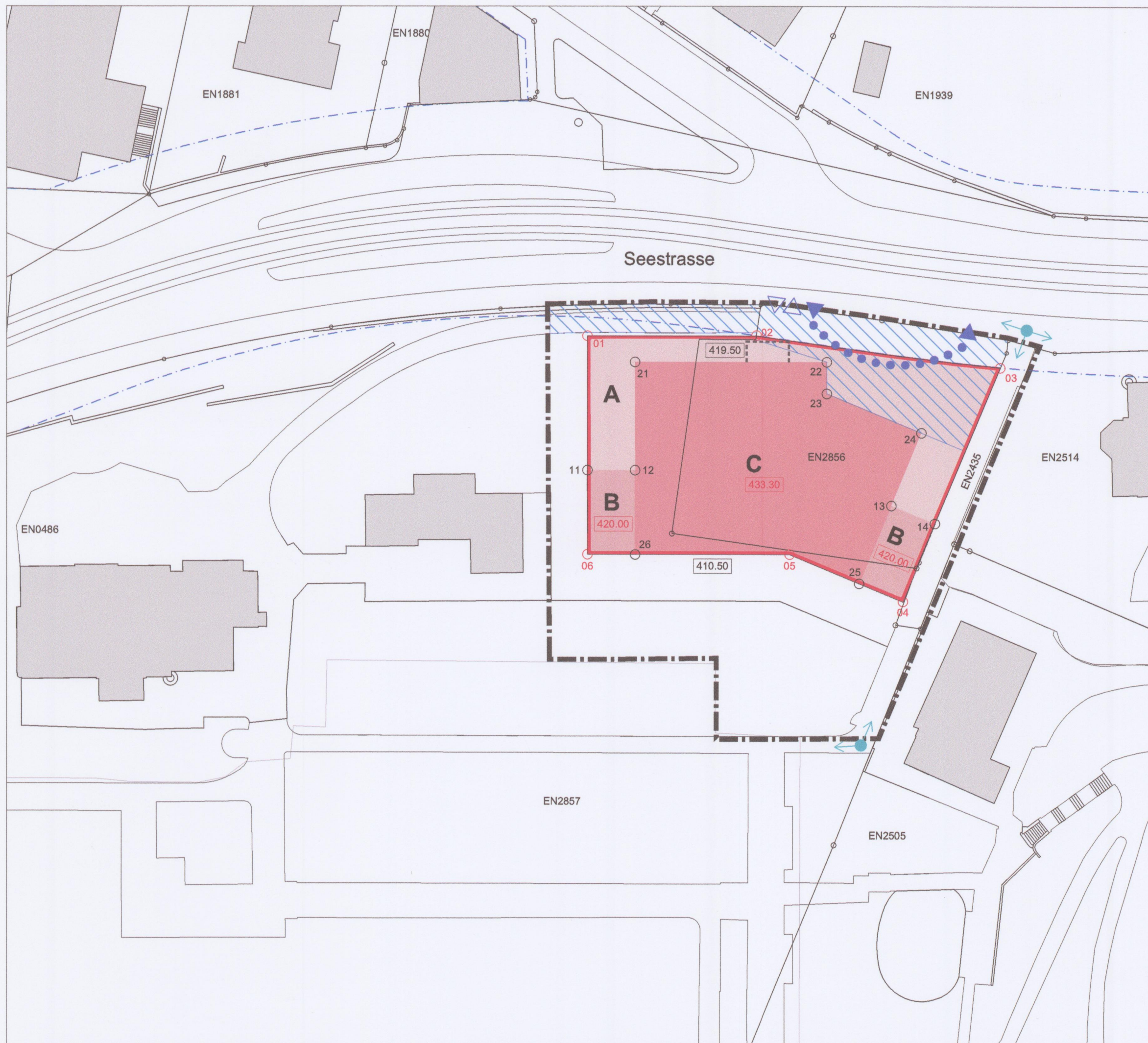
0 5 10 20 30 40m

Originalmassstab 1:500

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

RIGISTRASSE 9
8006 ZÜRICH
T 044 421 38 38
F 044 421 38 20
WWW.PLANAR.CH
INFO@PLANAR.CH

Privater Gestaltungsplan Hotelfachschule Belvoirpark, Zürich
Situationsplan
Erstellt: 17.08.2011 / MF
Revidiert: 15.12.2011 / MF
Format: 63 x 29.7
Grundlage: AV-Daten 10.05.2011
Datei: ZU22/Pläne/GP_Aktuell/Situationsplan_500_110816



Genehmigungsinhalt

	Geltungsbereich	Art. 2.2
	Gebäudemantel	Art. 6.1
	Bereich Vordach	Art. 6.2
	Richtkote Gebäude	Art. 7
	Teilbereich A	Art. 8.2
	Teilbereiche B, Dachkote	Art. 8.3
	Teilbereich C, Dachkote	Art. 8.4
	Ein- und Ausfahrt	Art. 14.1
	Einbahn Verkehr	
	Ein- und Ausfahrt Schneeligut	Art. 14.2
	Erschliessungszone / Parkierung	Art. 15.5

Informationsinhalt

	Öffentliche Fusswegverbindung
	Verkehrsbaulinie Seestrasse

Koordinaten Gebäude-Eckpunkte

Eckpunkt	Rechts (y)	Hoch (x)
Gebäudemantel / Teilbereich A		
01	682630.58m	245629.50m
02	682630.56m	245652.36m
03	682634.89m	245685.40m
04	682666.45m	245672.25m
05	682660.09m	245656.90m
06	682660.09m	245629.52m
Teilbereiche B		
11	682648.71m	245629.51m
12	682648.71m	245635.96m
13	682653.48m	245670.67m
14	682655.92m	245676.55m
Teilbereich C		
21	682634.09m	245635.93m
22	682634.09m	245661.93m
23	682638.36m	245661.93m
24	682643.66m	245674.73m
25	682663.99m	245666.32m
26	682660.09m	245635.93m



Stadt Zürich
Amt für Städtebau

**Privater Gestaltungsplan
Belvoirpark - Hotelfachschule - Seestrasse 141**

Zürich - Enge

Vorschriften

Die Grundeigentümerin:

Zürich, den 22.12.11

Stadt Zürich, Finanzdepartement
Der Vorsteher

Die Baurechtnehmerin:

Zürich, den 16.12.2011

GastroSuisse, Zürich
Der Trésorier Direktor HFS

Zustimmung des Gemeinderates am:

Zürich, den 11.4.2012

GRB-Nr. 2591

GR 2012/20

Im Namen des Gemeinderates
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion 10. Juli 2012
genehmigt am:

BDV NR. 90/12

Für die Baudirektion:

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr.

auf den

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan im Sinne von §§ 83 und 85 ff. PBG schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Hotelfachschule Belvoirpark an der Seestrasse Nr. 141 in Zürich-Enge. Das Bauvorhaben hat die städtebaulich bedeutende Situation am Rande der denkmalgeschützten Parkanlage zu respektieren und aufzuwerten.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 zusammen.
- 2 Der Geltungsbereich ist im Plan bezeichnet. Er umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. EN2856 (Gebäude) und EN2435 (öffentlicher Weg) sowie Teile des Grundstücks Kat.-Nr. EN2857 (Park) mit einer Gesamtfläche von 2'933 m² (Gestaltungsplangebiet).

Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Im Gestaltungsplangebiet gelten unter Vorbehalt vorgehenden Bundes- und kantonalen Rechts die Vorschriften des Gestaltungsplans.
- 2 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind innerhalb des Gestaltungsplangebiets die Bestimmungen der jeweils geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) suspendiert.
- 3 Im Gestaltungsplangebiet gilt unter Vorbehalt von Art. 15 hiernach die zum Zeitpunkt Erteilung der Baubewilligung geltende Parkplatzverordnung der Stadt Zürich.

Art. 4 Leitbild und Richtprojekt

- 1 Die Umgebungsgestaltung im Gestaltungsplangebiet ist auf das «Parkpflegewerk Belvoirpark» (Institut für Bauforschung, Inventarisierung und Dokumentation Winterthur, 15.07.2001 / 31.01.2010) und das Richtprojekt (Vogt Landschaftsarchitekten Zürich 22.07.2011) auszurichten.
- 2 Die Vorprojekte «Ersatzneubau Hotelfachschule Belvoirpark» (Märkli Architekt Zürich, Stand 20.06.2011) und «Umgebungsgestaltung Hotelfachschule Belvoirpark» (Vogt Landschaftsarchitekten AG Zürich, Stand 22.07.2011) dienen der Information und als Beurteilungsrichtlinien im Baubewilligungsverfahren.

Art. 5 Gestaltungsgrundsatz

Gebäude und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

B Bauweise

Art. 6 Gebäudemantel

- 1 Die Lage und die maximalen Abmessungen des Gebäudes werden durch den im Plan definierten Gebäudemantel bestimmt. Zur Parzelle Kat.-Nr. EN2345 ist kein Wegabstand einzuhalten.
- 2 Der Gebäudemantel darf von Bauteilen mit unselbständiger Funktion (z.B. Dachgesims, Fenstereinfassung, Absturzsicherung u.dgl.) durchstossen werden. Beim Haupteingang an der Westfassade ist ein maximal 6.0 m breites, abgestütztes Vordach zulässig. Solche Bauteile und das Vordach dürfen die Verkehrsbaulinie entlang der Strasse nicht überragen.

Art. 7 Höhenlage

- 1 Die Höhenlage des Gebäudes ist westlich auf die Seestrasse (Richtkote Eingangsgeschoss 419.50 müM.) und östlich auf die Parkanlage (Richtkote Parkgeschoss 410.50 müM.) auszurichten.
- 2 Die Abweichungstoleranz von den Richtkoten beträgt maximal ± 0.20 m.

Art. 8 Höhenentwicklung

- 1 Der Gebäudemantel ist in drei Teilbereiche mit unterschiedlichen Bestimmungen zu Höhe und Gestaltung gegliedert.
- 2 Der Teilbereich A ist mehrheitlich durch das gestaltete Terrain zu überdecken. Die Überdeckung ist so zu dimensionieren, dass die Pflanzung von grosskronigen Bäumen im Sinne des Richtprojekts «Umgebungsgestaltung» gewährleistet ist.
- 3 Gebäudeteile im Teilbereich B dürfen die Höhe von 420.00 müM. nicht übersteigen. Die Dachflächen können als Terrassen mit feingliedrigen Absturzsicherungen ausgebildet werden.
- 4 Die maximal zulässige Höhe des Teilbereichs C beträgt 433.30 müM.
- 5 Im Teilbereich C dürfen technisch bedingte Bauteile und Dachaufbauten die gemäss Abs. 4 maximal zulässige Höhe um höchstens 1.50 m überragen. Sie sind örtlich zusammenzufassen und dürfen insgesamt nicht mehr als 3% der Dachfläche belegen. Gegenüber der darunterliegenden Fassade müssen Dachaufbauten um mindestens 2.00 m zurückversetzt werden.

Art. 9 Geschosszahl

Innerhalb der Höhenbegrenzungen gemäss Art. 8 ist die Geschosszahl frei.

Art. 10 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind nicht zulässig.

Art. 11 Energiekonzept

Mit der Baueingabe ist ein Energiekonzept einzureichen. Im Minimum ist der Minergie-Standard zu erfüllen.

C Nutzweise**Art. 12 Zulässige Nutzung / Lärmempfindlichkeitsstufe**

- 1 Im Gestaltungsplangebiet sind die im Rahmen einer Aus- und Weiterbildungsstätte im Hotel- und Gastrobereich (Hotelfachschule) anfallenden Raumnutzungen zulässig.
- 2 Der Betrieb eines öffentlichen Restaurants ist ausgeschlossen.
- 3 Das Gestaltungsplangebiet ist ein Schulareal im Sinne von Art. 3 Abs. 1 BZO. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986.

Art. 13 Zulässige Geschossfläche

- 1 Die anrechenbare Fläche auf allen Geschossen darf insgesamt 4'800 m² nicht übersteigen.
- 2 Die anrechenbare Fläche umfasst alle der Ausbildung, dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume, samt innerer Trennwände.
- 3 In die anrechenbare Fläche mit einzurechnen sind auch Gemeinschaftsräume und der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume.

D Verkehrserschliessung und Parkierung**Art. 14 Erschliessung des Gebäudes und der benachbarten Bereiche**

- 1 Die Zufahrt für Motorfahrzeuge und die Anlieferung erfolgt ab der Seestrasse an den im Plan bezeichneten Stellen.
- 2 Die über dieselben Stellen erfolgende Verkehrserschliessung der Villa und des Ökonomiegebäudes Schneeligut ist im bisherigen Umfang zu gewährleisten.
- 3 Für den Zugang zu den Abstellplätzen für Velos kann das Gefälle des Treppengangs auf dem Grundstück Kat.-Nr. EN2435 in Absprache mit dem Tiefbauamt angepasst und das Trasse mit Schiebespuren ergänzt werden. Die realisierten Umgestaltungsmassnahmen dürfen die allgemeine Benutzbarkeit der Wegverbindung zwischen Seestrasse und Park nicht beeinträchtigen.

Art. 15 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und für Velos

- 1 Auf Grund der bestehenden ÖV Erschliessungsqualität gelten die Vorschriften für das Reduktionsgebiet D gemäss Parkplatzverordnung.
- 2 Für die Nutzweise Aus- und Weiterbildung liegt der Normalbedarf bei einem Autoabstellplatz pro zwei Unterrichtszimmern für die Lehrpersonen und einem Autoabstellplatz pro zehn Unterrichtsplätzen für Studierende über 18 Jahren.
- 3 Autoarme Nutzungen können vom Nachweis von Autoabstellplätzen ganz oder teilweise befreit werden, sofern im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein entsprechend reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird.
- 4 Die Bauherrschaft ist bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzeptes verpflichtet, die minimal erforderlichen Abstellplätze real nachzuweisen oder durch eine entsprechende Ersatzabgabe abzugelten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.
- 5 In der im Plan bezeichneten Erschliessungszone sind fünf Abstellplätze zulässig. Sie sind für Besucher bestimmt und entsprechend zu kennzeichnen. Mindestens ein Abstellplatz muss rollstuhlgängig angelegt werden.
- 6 Für Velos sind an gut erreichbarer Lage mindestens 30 witterungsgeschützte und gesicherte Abstellplätze einzurichten.

E Umgebungsgestaltung und ökologischer Ausgleich**Art. 16 Umgebungsgestaltung**

- 1 Das Vorprojekt Umgebungsgestaltung Hotelfachschule Belvoirpark (Vogt Landschaftsarchitekten AG, 22.07.2011) konkretisiert das Richtprojekt gemäss Art. 4 und gilt als Richtlinie für die weiteren Planungsarbeiten.
- 2 Die innerhalb des Gestaltungsgebietes erforderlichen Umgebungsmassnahmen sind im Rahmen des Bauprojekts umzusetzen. Grün Stadt Zürich begleitet die Ausführungsprojektierung und die Realisierung.
- 3 Für den Unterhalt der Gartenanlage ist nach Fertigstellung der Baumassnahmen ein Pflege- und Entwicklungsplan einzureichen, der auf den gesamten Park abgestimmt ist.

Art. 17 Ökologische Ausgleichsmassnahmen

- 1 Gebäude und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren.
- 2 Die Dachflächen im Teilbereich C sind gemäss den Richtlinien von Grün Stadt Zürich zu begrünen. Ausgenommen sind Flachdächer technisch bedingter Bauteile und Aufbauten gemäss Art. 8 Abs. 5 hiavor.

F Schlussbestimmung

Art. 18 Inkrafttreten

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



Stadt Zürich
Amt für Städtebau

Privater Gestaltungsplan Belvoirpark - Hotelfachschule - Seestrasse 141 Zürich - Enge, Kreis 2

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Inhalt

1	Ausgangslage und Planungsziel	1
1.1	Bedeutung des Belvoirparks	1
1.2	Ziele	1
1.3	Eigentumsverhältnisse, Perimeter	1
1.4	Hotelfachschule Belvoirpark	2
1.5	Baurechtliche Situation	3
2	Richtprojekt	4
2.1	Parkpflegewerk	4
2.2	Projekt für den Neubau	4
2.3	Umgebungsprojekt	8
3	Gestaltungsplan	9
3.1	A Allgemeine Bestimmungen	9
3.1.1	Leitbild und Richtprojekt	9
3.2	B Bauvorschriften	9
3.2.1	Gebäudemantel	9
3.2.2	Höhenlage	9
3.2.3	Höhenentwicklung	10
3.2.4	Energiekonzept	10
3.3	C Nutzweise	11
3.3.1	Zulässige Nutzungen / Lärmempfindlichkeitstufe	11
3.3.2	Zulässige Geschossfläche	11
3.4	D Verkehrserschliessung und Parkierung	11
3.4.1	Erschliessung des Gebäudes	11
3.4.2	Abstellplätze für Motorfahrzeuge und für Velos	11
3.5	E Umgebungsgestaltung und ökologischer Ausgleich	14
3.5.1	Umgebungsgestaltung	14
3.5.2	Ökologischer Ausgleich / Naturschutz	14
4	Planungsverfahren	14
4.1	Übereinstimmungen mit den übergeordneten Planungsfestlegungen	14
4.2	Organisation und Beteiligte	14
4.3	Information und öffentliche Auflage	15
4.4	Bericht zu der nicht berücksichtigten Einwendung	15
	Anhänge	16

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20
www.planar.ch, info@planar.ch
Christoph Haller, dipl. Arch. ETH SIA, Raumplaner
Oliver Tschudin, Architekt FH, NDS FH/HSB, Raumplaner

1 Ausgangslage und Planungsziel

1.1 Bedeutung des Belvoirparks

Der Belvoirpark mit der Villa Belvoir zählt zu den bedeutungsvollen Parkanlagen in der Stadt Zürich. Zusammen mit dem Rieterpark, dem angrenzenden Schneeligut und der Seeuferanlage ist er heute nicht nur Teil eines grossen attraktiven Erholungsraumes an der Flanke des Engihügels. Der Belvoirpark ist in sich ein bedeutendes Gartendenkmal. Der Gebietscharakter zeichnet sich zudem durch herrschaftliche Einzelvillen im Stil des Historismus aus.



Blick vom Park auf die bestehende Schule

1.2 Ziele

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

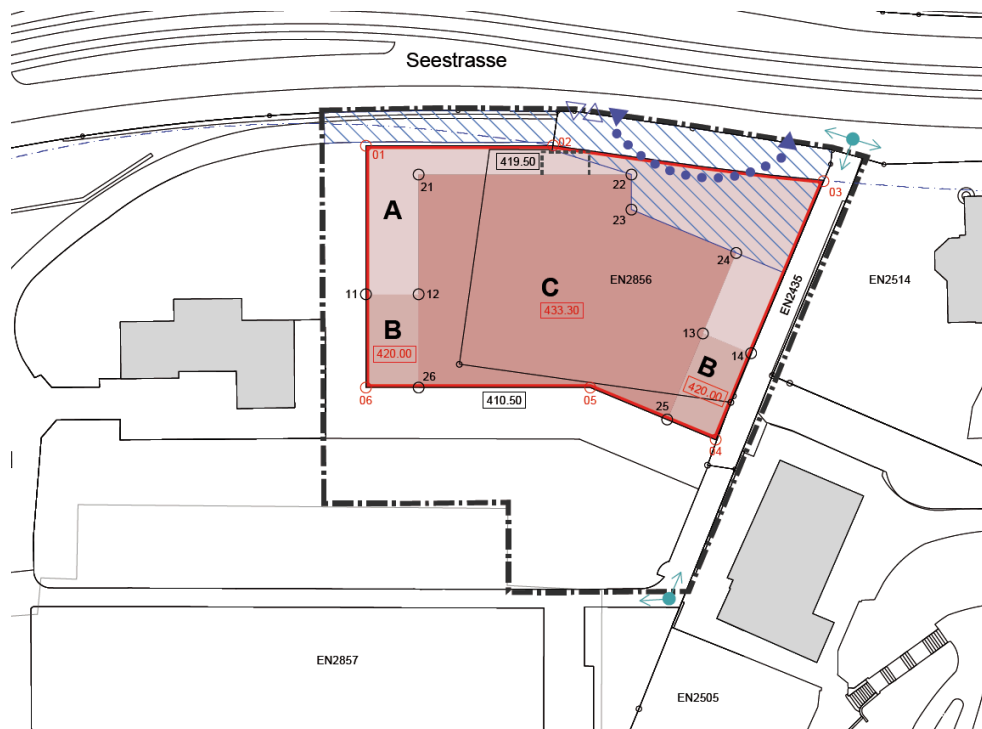
- Schaffen der planungsrechtlichen Grundlage für den Neubau der Hotelfachschule an der Seestrasse 141, sodass dieser optimal in die Kernzone Belvoir und die geschützte Parkanlage integriert werden kann.

1.3 Eigentumsverhältnisse, Perimeter

Der Park ist seit 1901 im Besitz der Stadt Zürich. Auch die Parzelle EN 2856 auf der das heutige Schulgebäude steht und das durch einen Neubau ersetzt werden soll, ist im Eigentum der Stadt Zürich. Zwischen der GastroSuisse und der Stadt besteht für diese Parzelle ein Baurechtsvertrag, der im Zusammenhang mit dem Ersatzbau angepasst werden soll. Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst den Bereich für den Neubau und dessen direktes Umfeld. Für den ganzen restlichen Park gelten weiterhin die Vorgaben für die geschützte Parkanlage, für deren Pflege die Gartendenkmalpflege der Grün Stadt Zürich zuständig ist. Der

Gestaltungsplan umfasst die Grundstücke Kat.- Nr. EN 2856 (Gebäude) und EN 2435 (öffentlicher Weg) sowie Teile des Grundstücks Kat.- Nr. EN 2857 (Park) mit einer Gesamtfläche von 2'933 m². Der westlich des Bauvorhabens liegende Teil des Parks wird in den Perimeter einbezogen, weil er Gegenstand einer beidseitig der Parzellengrenze vorgesehenen, einheitlichen Umgebungsgestaltung ist. Diese ist dem Richtprojekt (vgl. dazu Ziff. 2.1) untergeordnet und wird mit dem Gestaltungsplan verbindlich geregelt.

Ausschnitt Gestaltungsplan



1.4 Hotelfachschule Belvoirpark

Seit 1925 betreibt die GastroSuisse - ursprünglich in der Villa Belvoir - eine Hotelfachschule. 1980 wurde zur Entlastung der Villa auf dem Nachbargrundstück an der Seestrasse 141 ein Schulgebäude errichtet, was eine gewisse Aufteilung von Schulbetrieb und praktischer Ausbildung für die Studierenden ermöglichte. Die heutigen Ausbildungsräume genügen jedoch nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen.

Ausgezeichneter Standort

Die Verbindung von Theorie, welche an der Seestrasse 141 vermittelt wird, und der Praxis, die in der Villa Belvoir im Restaurantbetrieb geübt wird, ist für die Hotelfachschule von grossem Wert. Dies hat die GastroSuisse überzeugt, an diesem Standort festzuhalten. Zu diesem Entscheid beigetragen hat die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Handlungsbedarf

Um die Existenz der Hotelfachschule Belvoirpark Zürich zu sichern, muss der vom Bundesamt für Berufsbildung und Technologie (BBT) in Kraft gesetzte Rahmenlehrplan umgesetzt werden. Ansonsten würde Belvoirpark den Status „höhere Fachschule“ verlieren. Die Schule könnte im Markt nicht mehr bestehen. Im bestehenden Schulgebäude aus dem Jahr 1980 können die Anforderungen an

eine zukunftsweisende Kaderausbildung für die Hotellerie und Gastronomie nicht mehr umgesetzt werden. Es fehlen 7 Klassenzimmer, Gruppenräume für das selbstorganisierte Lernen, sowie auch spezifische Lernräume wie, z.B. eine Lingerie, eine Rezeption, Muster- bzw. Übungshotelzimmer und mehr. Seit Jahren müssen Teile der Ausbildung ausgelagert werden, zum Teil nach Weggis, zum Teil nach Wädenswil. Dies ist aus Gründen der Verfügbarkeit künftig nicht mehr möglich. Zudem widerspricht die dezentrale Ausbildung dem Grundsatz des vernetzten Unterrichtens.

Grösse der Schule

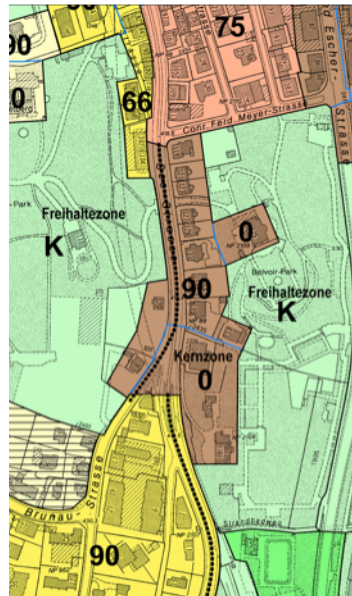
Pro Jahrgang werden 144 Studierende ausgebildet. Der Lehrgang dauert zwei Jahre. Sowohl die Zahl der Studierenden wie auch die seit Jahrzehnten bewährte Grundkonzeption werden nicht verändert. Permanent im Schulgebäude befinden sich 144 Studierende; während 10 Wochen sind es insgesamt 288. Der bis heute nach Weggis ausgelagerte Einführungskurs muss verlängert und integriert werden. Daneben finden ergänzende Kurse statt, z.B. für Maturandinnen und Maturanden, um das durch den Rahmenlehrplan geforderte Äquivalenzprinzip zu garantieren.

Ausblick

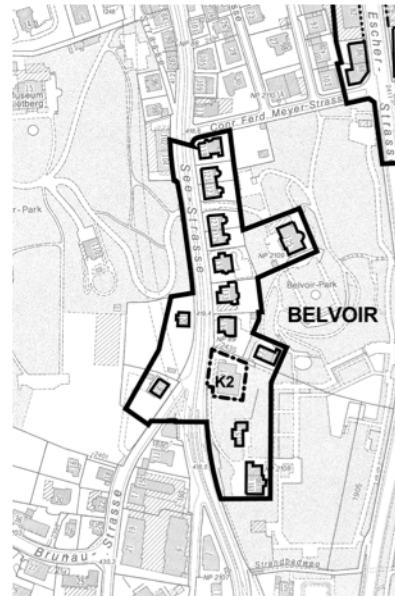
Der geplante Neubau ermöglicht einen zukunftsgerichteten und in Verbindung mit dem Restaurant Belvoirpark praxisorientierten Unterricht. In der Konzeption und Anordnung der Räume sind künftige Veränderungen mitberücksichtigt und ohne grössere Interventionen möglich. Die Erfahrung aus den vergangenen 30 Jahren ist hierfür hilfreich.

1.5 Baurechtliche Situation

Der projektierte Neubau der Hotelfachschule liegt in der zweigeschossigen Kernzone Belvoir. In direkter Umgebung des Neubauprojektes liegen die im Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt Zürich enthaltenen Gebäude "Schneeligut" und dessen Ökonomiegebäude (Seestrasse 157 und 161), die Villa "Hasler" (Seestrasse 135) sowie das Ökonomiegebäude Seestrasse 137. Der geplante Ersatzneubau überschreitet in Geschosshöhe und Dimensionierung das in der K2 zulässige Mass und kann daher nur auf der Grundlage eines rechtskräftigen Gestaltungsplans realisiert werden. Die differenzierten Regelungen, welche sowohl die Schutzinteressen des Parks, als auch die Betriebsanforderungen der Hotelfachschule in Übereinstimmung bringen, werden mit dem vorliegenden Gestaltungsplan festgelegt.



Ausschnitt Zonenplan



Kernzone Belvoir

2 Richtprojekt

2.1 Parkpflegewerk

Zur Steuerung der weiteren Entwicklung und Aufwertung des Belvoirparks wurde 2001 ein Parkpflegewerk durch das Institut für Bauforschung, Inventarisierung und Dokumentation (IBID) erstellt. 2010 wurde das Parkpflegewerk mit kleinen Anpassungen aktualisiert. Der Ersatzbau hat sich diesem begleitenden Parkpflegewerk unterzuordnen und sich gut in den Park einzufügen.

2.2 Projekt für den Neubau

Im Auftrag der GastroSuisse erarbeitete das Büro Märkli Architekt ein Vorprojekt, mit dem die künftigen Bedürfnisse der Schule abgedeckt werden können. Das Raumprogramm umfasst 12 Seminarräume - davon können 2 zu einem Auditorium zusammengefasst werden -, 1 Demoküche, 1 Übungsrezeption und 1 Übungsbar, 2 Übungshotelzimmer, 1 Lingerie, 1 Übungsküche, 1 Produktionsküche, Restaurant / Kantine sowie ein Verwaltungsgeschoss.

Die Projektentwicklung fand in enger Zusammenarbeit mit den städtischen Amtsstellen statt. Insbesondere wurde die Gartendenkmalpflege bezüglich der sensiblen Umgebung laufend mit einbezogen. Im Februar 2011 wurde das Projekt dem Baukollegium vorgestellt, welches das Projekt mit seiner architektonischen und städtebaulichen Qualität, wie auch der subtilen Verbindung mit den Parkelementen aus dem Rieter- und dem Belvoirpark positiv würdigte.

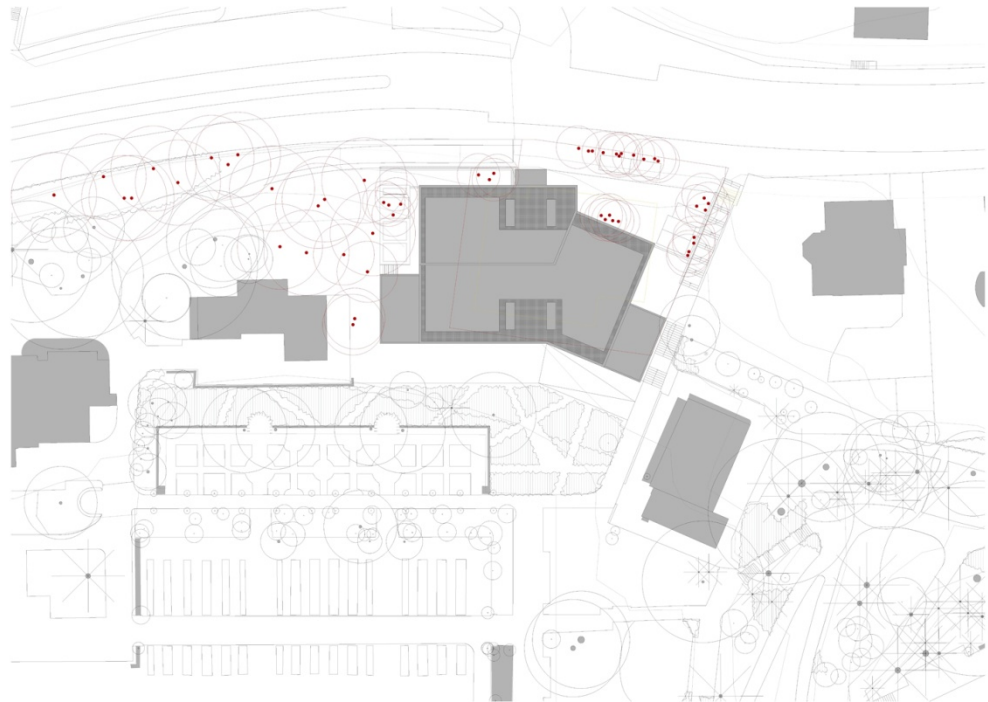


Visualisierung des geplanten Neubaus

Bericht des Architekten

Der Architekt beschreibt das Projekt zusammengefasst wie folgt:

Die Parzelle EN 2856 liegt am Übergang von der geschlossenen zur offenen Bebauungsstruktur im denkmalgeschützten Belvoirpark. Dieser setzt sich aus zwei Landschaftsräumen zusammen: Einerseits aus einem Hügelrücken mit der zentral gelegenen Eschervilla und einem sehr hohem Baumbestand, andererseits aus einer offenen Ebene auf Seeniveau mit Einzelbäumen, einer relativ dichten Randbepflanzung und der Villa Schneeligut. Die Vorstadtvillen, als letzte die Villa Hasler, stehen an der Seestrasse bis zu dem Punkt, wo sich die Topographie ändert: An dieser Stelle bricht der Hügelrücken ab und verjüngt sich zur Strasse. Diese Hanglage bestimmt den Ort. Etwas weiter stadtauswärts macht die Seestrasse eine leichte Krümmung. Das Strassenniveau trennt sich vom Parkniveau und wird mit einer Stützmauer zur Villa Schneeligut abgefangen. Die städtebauliche Absicht von Märkli Architekt ist ein villenähnlicher Solitärbau. Der Gebäudekörper hat einen Knick, er schmiegt sich in die Geländemulde und nimmt so die topographische Gestalt auf. So wirkt die Gebäudegestalt von der Strasse aus möglichst schmal und die Erscheinung im Park verkleinert sich, es wird ein optimales Verhältnis der Volumetrie zum Park erreicht. Aufgrund des Städtebaus ergibt sich die Wahl der Typologie einer Villa. Nur dieser Gebäudetyp kann alle Bedingungen des Kontexts erfüllen. Die zwei prominenten und öffentlichen Seiten, nämlich der Strassenraum und der Park werden in eine Beziehung gesetzt.



Situationsplan des geplanten Neubaus

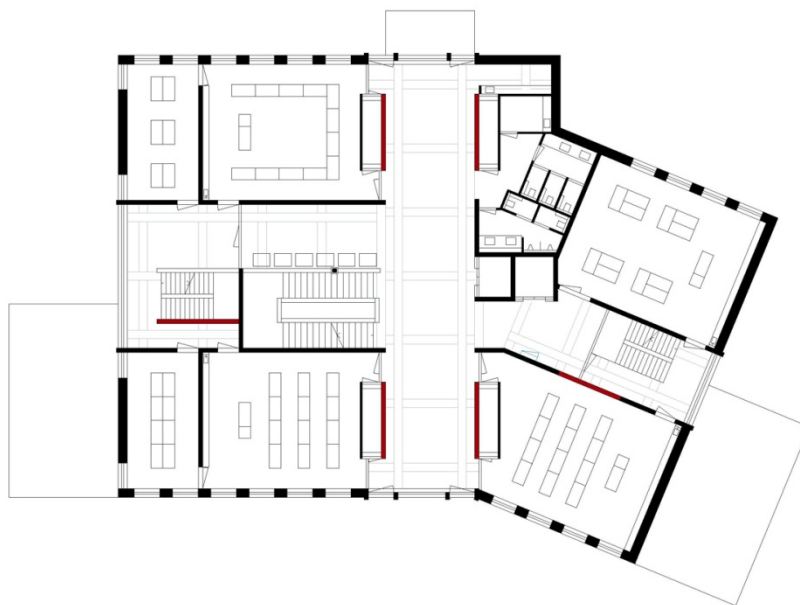
Städtebauliche und
Architektonische Beurteilung

Im Rahmen der städtebaulichen und architektonischen Beurteilung zum geplanten Neubau vom 20. Juni 2011 nimmt das Amt für Städtebau zusammenfassend folgendermassen Stellung:

Der geplante Ersatzneubau bildet mit seinem markanten Volumen den Abschluss der herrschaftlichen Einzelvillen aus der Gründerzeit, welche entlang der Seestrasse den Parkrand säumen. Dieser bauliche Akzent an der Gabelung von Seestrasse und Brunaustrasse bildet gleichzeitig ein verbindendes Scharnier zwischen den beiden Parkanlagen und zeichnet als Markstein eine neue Eingangssituation zum Park aus. Anders als die bestehende Hotelfachschule, welches als nichturbanes Gebäude nicht mit dem Park und seinen Bauten in Beziehung tritt, gelingt es, mit den ausgreifenden Sockelgeschossen des villenähnlichen Solitärbaus den Rand der Parklandschaft zu fassen und gleichzeitig zwischen den bestehenden Riegelbauten zu vermitteln. Das geplante Bauvorhaben fügt sich trotz seines etwas grossen Volumens, jedoch aufgrund der subtilen Ausformulierung und Setzung überzeugend in den stadträumlichen Kontext ein.

Sowohl mit der subtilen Setzung, als auch mit der markanten Grösse wird eine selbstbewusste und prominente Wirkung im stadträumlichen Kontext erzeugt und der öffentliche Charakter des Hauses verdeutlicht. Diesem Charakter entsprechen auch der innere Aufbau und der Architektonische Ausdruck des Hauses. Das Haus wird entsprechend seiner Funktion typologisch als Villa mit einem Raumkontinuum geplant. Zentrales Element ist eine verbindende Halle, über welche die Räume in Beziehung treten. Dieser innere Aufbau wird konsequent mit dem architektonische Ausdruck des Solitärs und seinen durchgestalteten, gleichwertigen Hauptfassaden unterstrichen. Die vorgeschlagene Konstruktion als verputztes Zweischalenmauer-

werk und die feingliedrige Materialisierung und Farbigkeit mit der oszillierenden Wirkung versprechen eine hohe Wertigkeit. Mit den dermassen gestalteten Fassaden gelingt es, trotz einem eigenständigen Ausdruck, dem Massstab der unmittelbar benachbarten Riegelbauten zu entsprechen.



1. Obergeschoss

Stellungnahme der
Denkmalpflege

In der denkmalpflegerischen Stellungnahme zum geplanten Neubau vom 17. Juni 2011 nimmt das Amt für Städtebau zusammenfassend folgendermassen Stellung:

Der Neubau bildet den Abschluss der direkt an die Seestrasse aufgereihten Villenbebauung, wobei das Schneeligt samt Ökonomiegebäude etwas von der Strasse weg positioniert ist. An der Kreuzung Brunaustrasse-Seestrasse gelegen, übernimmt der Neubau die Gelenkfunktion zwischen Belvoirpark und dem noch zur Kernzone zählenden Teil des Rieterparks. Der Neubau versucht an der prominenten Lage zur Seestrasse mit seiner Dreigeschossigkeit an die Geschossigkeit der angrenzenden Villenbebauung anzuknüpfen, was positiv zu werten ist. Auf der Parkseite bedient sich die Architektur einer Treppung des Gebäudes an den Seiten auf zweigeschossiges Niveau, um das fünfgeschossige Volumen in den Gebäudekontext einzubinden. Grundsätzlich kann gesagt werden, dass das Neubauprojekt genügend räumlichen Abstand zur umliegenden Bebauung hält, um den Schutzcharakter der im kommunalen Inventar enthaltenen Gebäude nicht zu beeinträchtigen. Mit seinem Fussabdruck und der Neugestaltung des Umfelds vermag es sich besser in die Kernzone einzufügen als dies das bestehende Gebäude tut.

Stellungnahme Grün Stadt Zürich

In der Stellungnahme zum geplanten Neubau aus Sicht der Gartendenkmalpflege nimmt Grün Stadt Zürich am 14. Juni 2011 zusammenfassend folgendermassen Stellung:

Die Vorgaben der Gartendenkmalpflege waren, die Parkanlage gegen Osten in ihren Grenzen vollumfänglich zu respektieren und den Neubau so weit in Richtung Strasse zu rücken, dass ein gewisser Puffer zwischen der gestalteten Parkanlage und dem Neubau entsteht. Das nun vorliegende und bereits mehrfach überarbeitete Projekt setzt diese Vorgaben sorgfältig um und es gelingt sogar, heute unbefriedigend gelöste Partien rund um die bestehende Hotelfachschule aufzuwerten und neu dem Park und somit der Öffentlichkeit zuzuschlagen. Besonderes Augenmerk gilt dem Parkanschluss östlich des Neubaus. Während heute zwischen der bestehenden Hotelfachschule und dem Park ein wenig gestalteter, kaum genutzter, aber eingezäunter und zur Schule gehörender "Garten" liegt, wird künftig die öffentliche Parkanlage bis an das neue Schulgebäude reichen. Eine grosszügige, vielfach nutzbare, chaussierte Fläche vermittelt zwischen dem Neubau und dem heutigen Heckenkörper, welcher den Irisgarten umfasst. Ein feines Netz aus schmalen Wegen durch den Heckenkörper stellt optische und begehbare Verbindungen zwischen den Parkteilen her. Die Höhe des Heckenkörpers ist so gewählt, dass auch aus der Distanz das Sockelgeschoss des Neubaus weitgehend abgedeckt ist. Auch die Situation an der Seestrasse und entlang dem Zufahrtsweg zur Villa Schneeligut wird gegenüber heute markant aufgewertet. Die Landschaftsarchitekten schlagen die Pflanzung eines parkartigen Belts, hauptsächlich aus Grossbäumen wie Buchen und Ahornen, vor. Dieser Baumgürtel umfasst die ganze Zone zwischen Neubau und Villa Schneeligut und bindet die unterschiedlichen Gebäude parkartig zusammen. Die Vorfahrt des neuen Schulgebäudes wird ebenfalls mit Gruppen von Parkbäumen bestückt und mit einem Parkzaun gegen die Seestrasse abgeschlossen. Somit wird der Neubau auch von der Seestrasse her dem Park zugehörig wahrgenommen. Der neue Baumgürtel stellt auch eine optische Verbindung zwischen dem Rieter- und Belvoirpark her. Zusammen bietet der Neubau Anlass, heutige Schwachstellen rund um das bestehende Schulgebäude auszumerzen, die Anlage parkartig aufzuwerten und sogar flächenmässig zu erweitern. Die bestehende, gestaltete Parkanlage wird nicht nur erhalten, sondern auch mit den neuen Parkteilen verknüpft.

2.3 Umgebungsprojekt

Für das Umgebungsprojekt ist das Büro Vogt Landschaftsarchitekten verantwortlich. Das gleiche Büro bearbeitet auch die Umgebungsplanung rund um die Villa Belvoir und die Konzeptplanung für den ganzen Park, womit die gegenseitige Abstimmung der Projekte sichergestellt ist. Der Landschaftsarchitekt beschreibt das Projekt zusammenfassend wie folgt.

Bericht der Landschaftsarchitekten

In der prinzipiellen Struktur des Parks liegt die Hotelfachschule im sogenannten "Belt", einer Rahmenpflanzung aus hohen Parkbäumen mit klar durchgestaltetem und dichtem, manchmal waldähnlichen Charakter. Dieses Prinzip wird weitergeführt und bildet den Charakter der Umgebung nach Süden und Westen zur Strasse hin aus, den Bereich der Vorfahrt inbegriffen. Flächen, die nicht zur Verkehrsgeometrie gebraucht werden, werden entsprechend mit Parkbäumen bepflanzt, die teils als Gruppen, teils als mehrstämmige Exemplare auftreten. Es handelt sich nicht um mehrere Einzelpflanzungen, sondern um Gruppenpflanzungen, die im Laufe der Jahre im Sinne eines traditionellen Parkunterhalts ausgelichtet werden. Mögliche Baumarten sind hier Buchen (auch parkartige Arten und Sorten), Eschen,

Ahorn und zum Teil auch nicht heimische aber traditionelle Parkbaumarten. Hecken und Unterpflanzungen sind partiell möglich. In der Nähe der Verkehrsflächen sind die Bäume auf 4 m aufgeastet. Im Bereich von unterbauten Flächen stehen mindestens 1,5 m Substrathöhe zur Verfügung. Die Schulvorfläche und Zufahrt zur Villa wird mit einem gut nutzbaren Belag ausgestattet, der die Funktionen von Zugang zur Schule, Zufahrt, Anlieferung und 5 Stellplätzen sicherstellt. Zur Strasse hin ist eine Einfriedung mit einem Parkzaun und Toren denkbar. Das Tor zur Villa des Scheeligutes kann dann entfallen. Aufgrund des parkartigen Charakters der Vorfläche ist eine Anwendung der Vorgartenregelung, wie sie sonst an der Seestrasse angewandt werden, nicht sinnvoll. Nach Norden wird der öffentliche Weg den neuen Höhen des Ersatzneubaus entsprechend angepasst und im oberen Bereich, parallel zur Treppe, mit einer Spur zum Schieben von Fahrrädern ergänzt. Der Weg erreicht im Bereich des Ökonomiegebäudes wieder das heutige Niveau. Nach Osten hin zum Park wird ein breiter Weg am Gebäude entlang geführt, der nach Norden und Süden zu einem "Beltwalk" ergänzt werden kann. Zwischen Beltwalk und Irisgarten wird der teilweise vorhandene Heckenkörper ergänzt bzw. erneuert. Dieser kann durch Pflegewege Sichtbeziehungen aufnehmen, interne Räume bilden und durch wechselnde Heckenhöhe die Sichtbeziehungen zwischen unterer Parkebene und der Hotelfachschule modifizieren. Innerhalb des Heckenkörpers wird eine Buche neu gepflanzt.

3 Gestaltungsplan

3.1 A Allgemeine Bestimmungen

3.1.1 Leitbild und Richtprojekt

Art. 4

Die Grundlagen für die Pflege und die Weiterentwicklung im Belvoirpark wurde von Grün Stadt Zürich in den letzten Jahren erarbeitet. Als erstes wurde ein Parkpflegewerk in Auftrag gegeben. Die erste Version aus dem Jahr 2001 wurde 2010 überarbeitet und aktualisiert.

Das Vorprojekt im Bereich des Neubaus für die Hotelfachschule und die Studien für die Gestaltung rund um die Villa Belvoir wurden in einem Richtprojekt für die ganze Anlage zusammengefasst. Das Parkpflegewerk vom 15.07.2001 / 31.01.10 und das Richtprojekt vom 22.07.11 bilden die Grundlage für die Umgebungsgestaltung in der Bauphase.

3.2 B Bauvorschriften

3.2.1 Gebäudemantel

Art. 6

Die Mantellinien sind auf den aktuellen Projektstand ausgerichtet. Zur Seestrasse und entlang des öffentlichen Fussweges sind sie mit den projektierten Gebäudekanten identisch. In allen übrigen Bereichen ist ein Spielraum von 20 cm vorgesehen.

3.2.2 Höhenlage

Art. 7

Mit der Festlegung der beiden massgebenden Zugangsgeschosshöhen, Richtkote Eingangsgeschoss 419.50 müM und Richtkote Parkgeschoss 410.50 müM, wird

sichergestellt, dass der ebenerdige Bezug der jeweiligen Geschosse zur direkt anschliessenden Umgebung sichergestellt ist. Für die Detailprojektierung ist ein Anordnungsspielraum von 20 cm einbezogen.

3.2.3 Höhenentwicklung

Art. 8

Die max. zulässigen Gebäudehöhen weisen ebenfalls Projektierungsspielräume auf: ca. 50 cm in den Teilbereichen B, ca. 15 cm bei der höher liegenden Dachfläche des Hauptgebäudes und ca. 65 cm bei der tiefer liegenden Dachfläche zur im Bereich C einheitlich gewählten, maximal zulässigen Kote. Das Dach wird im Interesse der Einordnung weitgehend von Aufbauten freigehalten.

Die Bestimmung, wonach der Teilbereich A mehrheitlich durch das gestaltete Terrain zu überdecken ist, gewährleistet die Umsetzung des Bepflanzungskonzepts gemäss Umgebungsplan. Die Überdeckung hat so zu erfolgen, dass grosskronige Bäume gepflanzt werden können. Der detaillierte Nachweis ist im Rahmen der Baubewilligung zu erbringen.

3.2.4 Energiekonzept

Art. 11

Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, mit welchem im Minimum die Erfüllung des Minergie-Standard nachzuweisen ist.

Stand Energiekonzept

Im Rahmen des Vorprojektes sind energetische Fragen bereits intensiv bearbeitet worden. Die erforderliche Wärmeenergie soll über erneuerbare Energiequellen in Form von Erdwärmesonden kombiniert mit einer Wärmepumpe zur Verfügung gestellt werden. Dabei wird für die Wärmeerzeugung dem Boden Energie entzogen und für die Kälteerzeugung Energie in den Boden abgegeben. Der Wärmehaushalt des Bodens wird so regeneriert. Mit der Abwärme der gewerblichen Küche wird das Brauchwasser vorgewärmt. Für die überschüssige Abwärme ist eine energieeffiziente Rückkühlung vorgesehen. Das Gebäude soll zudem mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet werden.

Soweit möglich, wird der Minergie-Eco Standard angestrebt. Das Minergie P-Label wird aufgrund der hohen Kosten, der mächtigen Konstruktionsmasse, welche den knappen Raum zusätzlich verringert, und der fehlenden Beurteilungsgrössen für die Produktions-, Übungs- und Demoküchen, nicht angestrebt.

Wegen der prominenten und gute einsehbaren Lage wird auf Haustechnik, Photovoltaik und Thermokollektoren auf dem Dach, der "fünften" Fassade, verzichtet.

Erschliessungskonzepte

Alle technischen Erschliessungswege sind möglichst kurz gehalten. Sämtliche Installationsschächte sind offen zugänglich. Durch das gewählte Schachtkonzept wird eine grosse Flexibilität für die Gestaltung der Grundrisse ermöglicht. Im Sinne der Systemtrennung wird auf ein Einlegen der Leitungen verzichtet. Diese werden in herabgehängten, verkleideten Kanälen geführt.

3.3 C Nutzweise

3.3.1 Zulässige Nutzungen / Lärmempfindlichkeitsstufe

Art. 12

In diesem Artikel werden die zulässigen Nutzungen und die Lärmempfindlichkeitsstufe festgelegt. Es sind alle für die Aus- und Weiterbildung im Hotel- und Gastrobereich erforderlichen Nutzungen zugelassen. Ausdrücklich ausgeschlossen wird hingegen ein öffentliches Restaurant. Dafür steht die Villa Belvoir zu Verfügung.

Lärmbeurteilung:

Das Lärmgutachten von Ehram & Partner hält in den Empfehlungen fest, dass die anwendbaren Immissionsgrenzwerte der ES II (Art. 3 Abs. 1 BZO Stadt Zürich) mit unterschiedlichen baulichen Vorkehrungen eingehalten werden können. Gemäss Projektbeschreibung der Architekten sind im Vorprojekt diese Massnahmen berücksichtigt.

3.3.2 Zulässige Geschossfläche

Art. 13

Die Kubatur wurde auf ihre Verträglichkeit mit dem Richtprojekt in Bezug auf die Gestaltung und die Einordnung in das Quartierbild überprüft. Das Richtprojekt gilt als Grundlage für die Festlegung der maximal zulässigen anrechenbaren Flächen; auch in Anbetracht der sehr eng gehaltenen Baurechtsparzelle wird auf die Festsetzung einer Ausnützungsziffer im Gestaltungsplan verzichtet. Die anrechenbaren Flächen des bestehenden und des geplanten Gebäudes gemäss Vorprojekt für die neue Schule haben die Architekten ermittelt.

max. anrechenbare Flächen

Aufgrund der Berechnungen weist das bestehende Gebäude eine anrechenbare Geschossfläche von 1'696 m² auf. Das Richtprojekt umfasst eine anrechenbare Geschossfläche von 4'502 m². Um in der Bauprojektphase noch einen Anordnungsspielraum zu ermöglichen und trotzdem die Ausnützung nach oben zu beschränken, wird die maximale anrechenbare Fläche im Gestaltungsplan auf 4'800 m² begrenzt.

3.4 D Verkehrserschliessung und Parkierung

3.4.1 Erschliessung des Gebäudes

Art. 14

Zu- und Wegfahrt zur Hotelfachschule an der Seestrasse erfolgen im Einbahnregime. In Bezug auf die Verkehrsführung zum Schneeligut wird an der heutigen Regelung für die Ein- und Ausfahrt festgehalten.

Der wichtige Fussgängerzugang zum Park auf der Parzelle EN2435 ist weiterhin zu gewährleisten. Die Details über Gestaltung und Kosten werden zwischen Stadt und Bauherrschaft im Rahmen des Baurechtsvertrages geregelt.

3.4.2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und für Velos

Art. 15

Das Areal liegt gemäss dem Plan über die Gebiete mit herabgesetzter Pflichtparkplatzzahl (PPV 96) im übrigen Gemeindegebiet. Es grenzt an das Reduktionsgebiet D. Zudem befindet sich die Tramhaltestelle unmittelbar vor dem Haupteingang des Belvoirparks. Aufgrund dieser Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Gestaltungsplangebiet gemäss Beurteilung des Tiefbauamtes im Rahmen des Gestaltungsplans dem Reduktionsgebiet D nach PPV 96 zugeteilt werden.

Berechnungsgrundlage

Als Basis für den Gestaltungsplan wurde der Normalbedarf für Autoabstellplätze durch das Tiefbauamt der Stadt Zürich ermittelt. Die Berechnungsgrundsätze sind in Art. 15 Abs 2 der Vorschriften festgehalten. Für die Nutzung „Aus- und Weiterbildung“ liegt der Normalbedarf nach den anwendbaren Richtlinien bei 1 Autoabstellplatz pro 2 Unterrichtszimmern für Lehrpersonen und 1 Autoabstellplatz pro 10 Studierenden über 18 Jahren. Wegen der sehr variierenden Belegung stellt das Tiefbauamt nicht auf die Anzahl Studierende sondern auf die Anzahl der Unterrichtsplätze ab.

Dementsprechend berechnet das Tiefbauamt der Stadt Zürich den Normalbedarf für die aktuell geplante Nutzung der Hotelfachschule wie folgt:

Abstellplätze MIV

11 Unterrichtszimmer	1 PP pro 2 Unterrichtszimmer	5.5 PP
264 Unterrichtsplätze	1 PP pro 10 Unterrichtsplätze für Studierende über 18 Jahren	26.4 PP
200 m ² Bürofläche	1 PP pro 120 m ²	1.7 PP

Normalbedarf	100 %	34 PP
Pflichtbedarf	80 % (PPV 96, übriges Gebiet)	27 PP
reduzierter Pflichtbedarf	60 % (PPV 96 Reduktionsgebiet D)	20 PP
max. zulässig	115 % (PPV 10)	39 PP

Abstellplätze Velo (PPV 10)

290 Personen	1 Veloabstellplatz pro 10 Personen	29 Veloabstellplätze
--------------	------------------------------------	----------------------

Realisierbare Parkplatzzahl

Für das neue Schulhaus steht nur das Grundstück EN 2856 zur Verfügung. Dank der Anordnung des Baukörpers kann die für die Anlieferung benötigte Fläche vor dem Gebäude realisiert werden. In diesem Vorbereich ist Platz für maximal 5 Autoabstellplätze vorhanden. Die Projektstudien zeigen, dass auf Grund der topographischen Lage und unter Berücksichtigung der Schutzanliegen für den Belvoirpark auf dem Schulareal nicht mehr als 5 Parkplätze realisiert werden können.

Autoarme Schule

Der Betrieb einer autoarmen Schule ist für die Hotelfachschule keine neue Situation. Bereits seit rund dreissig Jahren funktioniert die Schule, ohne eigene Parkplätze für die Studierenden anzubieten. Die Studierenden erreichen die Schule zu Fuss, mit dem Velo oder überwiegend mit dem öffentlichen Verkehr. Unterstützt wird dieser Umstand durch das Fehlen von Autoabstellplätzen, zudem werden praktisch alle Parkplätze in der Umgebung der Schule bewirtschaftet.

ÖV-Angebot

Der Betrieb einer autoarmen Schule wird aber vor allem durch das bestehende ÖV-Angebot begünstigt. Unmittelbar bei der Schule liegt die Haltestelle Brunaustrasse der Tramlinie 7. Dieses stellt am Bahnhof Enge die Verbindungen mit der S2, S8 und S24 her. Die S24 nach Horgen Oberdorf und die S8 nach Pfäffikon sind mit dem 7-er Tram auch via Bahnhof Wollishofen zu erreichen. Zum Zürcher Hauptbahnhof dauert die Fahrt mit dem 7-er Tram zehn Minuten. Dort findet man Anschlüsse ans grosse S-Bahn-Angebot aus und in alle Richtungen. An den Haltestellen Enge, Paradeplatz und Hauptbahnhof kann vom 7-er Tram auf alle weiteren Tramlinien der Stadt umgestiegen werden. Die Bahnhöfe Enge und Wollishofen sind lediglich 650 Meter von der Schule entfernt und sind zu Fuss innert acht bis zehn Minuten zu erreichen. Von und zur Bus-Haltestelle Mythenquai dauert der Fussweg rund sechs Minuten. Hier bieten zwei Buslinien direkte

Verbindungen zwischen dem Bürkliplatz (161 und 165) und Kilchberg (161) sowie Rüschlikon (165) an.

Mobilitätsverhalten des Personals

Um die Zielsetzung einer autoarmen Schule zu erreichen, ist auch das Mobilitätsverhalten des Personals zu thematisieren. Auf Grund der sehr guten, oben beschriebenen ÖV-Anbindung ist es durchaus vertretbar, dass auch für das Personal keine Autoabstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Für ausserordentliche Transporte von sperrigem oder schwerem Unterrichtsmaterial kann die Schulleitung tageweise Ausnahmegewilligungen erteilen.

Mobilitätskonzept

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Voraussetzungen für den Betrieb einer autoarmen Schule gegeben sind. Auf Grund dieser Ausgangslage wird in den Vorschriften in Art. 15 Abs. 3 die Möglichkeit geschaffen, dass autoarme Nutzungen vom Nachweis von Autoabstellplätzen ganz oder teilweise befreit werden können. Voraussetzung dafür ist ein Mobilitätskonzept, mit welchem ein entsprechend reduzierter Bedarf nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wurde noch kein abschliessendes Mobilitätskonzept erstellt. Im Rahmen von Vorarbeiten wurden die Machbarkeit und die in Betracht zu ziehenden Massnahmen geprüft. Diese und das Vorgehen für das Controlling wurden zwischen den Betreibern der Schule und dem Tiefbauamt ausgelotet und abgesprochen. Gemäss diesen Abklärungen kommen für das Mobilitätskonzept die folgenden Steuerungs- und Kontrollmassnahmen in Betracht.

Massnahmen

Steuerungsmassnahmen:

- Mit dem Neubauprojekt werden 30 gedeckte, gut zugängliche Veloabstellplätze realisiert.
- Studierende und Personal werden vor Eintritt in die Schule mit einer Mobilitätsinfomappe über die Anschlüsse zum öffentlichen Verkehr, Liniennetz, Abfahrtspläne u.ä. versorgt. Diese werden in der Schule auch aufgelegt und angeschlagen.
- Studierenden und Personal werden vor Eintritt und pro Semester darüber orientiert, dass bei der Schule keine Autoabstellplätze zur Verfügung stehen und aufgefordert, für den Schulweg auf das Auto zu verzichten.
- Mit Unterzeichnung des Ausbildungs- resp. Arbeitsvertrages bestätigen die Studierenden und das Personal zu wissen, dass bei der Schule keine Autoabstellplätze zur Verfügung stehen.
- Das Parkieren auf den Besucherparkplätzen wird für Studierende und Personal untersagt. In besonderen Ausnahmefällen kann die Schulleitung eine Bewilligung für die zeitlich begrenzte Benutzung des Parkplatzes erteilen.

Controlling

Kontrollmassnahmen:

- Studierende und Personal werden einmal pro Semester mittels Fragebogen über die von ihnen für den Schulweg benutzten Verkehrsmittel befragt.
- Die Schulleitung beobachtet die Schulwegsituation der Studierenden und des Personals stichprobenartig.

- Einmal pro Jahr fasst die Schulleitung die Resultate der Befragung, die Beobachtungen bezüglich der Schulwegsituation sowie die Anzahl und die Gründe für Ausnahmegewilligungen in einem kurzen Bericht zusammen und reicht diesen dem Tiefbauamt der Stadt Zürich zur Prüfung ein.

Besucherparkplätze

Die maximal fünf realisierbaren Parkplätze sind für Besucher und für erteilte Ausnahmegewilligungen reserviert. Einer dieser fünf Parkplätze ist als Behindertenparkplatz auszubilden und zu bezeichnen.

3.5 E Umgebungsgestaltung und ökologischer Ausgleich

3.5.1 Umgebungsgestaltung

Art. 16

Für die Gestaltung der Wege und Vorplätze, die Detailbepflanzung sowie für die Beleuchtung wird auf das Richtprojekt vom 22.07.11 als Grundlage für das Bauprojekt verwiesen. Das Richtprojekt zeigt insbesondere auf, dass auf Grund der speziellen Lage und des parkartigen Charakters die Anwendung der Vorgartenregelungen auf die Vorzone nicht sinnvoll ist.

Die Gestaltung der Umgebung hat in enger Absprache mit Grün Stadt Zürich zu erfolgen. Um die festgelegten Ziele für die Umgebungsgestaltung zu erreichen, wird nach Fertigstellung ein Pflege- und Entwicklungsplan erarbeitet, der auf den gesamten Park abgestimmt ist.

3.5.2 Ökologischer Ausgleich / Naturschutz

Art. 17

Zusätzlich zur allgemeinen Formulierung gemäss Art. 15 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz sind in diesem Artikel präzisierende ökologische Auflagen aufgeführt. Im Speziellen wird die Begrünung der Flachdächer geregelt.

4 Planungsverfahren

4.1 Übereinstimmungen mit den übergeordneten Planungsfestlegungen

Der vorliegende Gestaltungsplan stimmt mit den Grundsätzen für die Gebietsentwicklung, dem Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie den kantonalen und regionalen Richtplänen überein.

4.2 Organisation und Beteiligte

Als Grundlage für den Gestaltungsplan dient das Vorprojekt von Märkli Architekt, welches am 4. Februar 2011 vom Baukollegium, einer Kommission bestehend aus externen Fachleuten, Mitgliedern der Verwaltung und Vertretern des Stadtrates, gutgeheissen wurde. Das Konzept für die Umgebungsgestaltung des Ersatzneubaus wurde von Vogt Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit mit der Gartendenkmalpflege entworfen. Die Erarbeitung der Gestaltungsplanunterlagen erfolgt im Auftrag der Hotelfachschule Belvoirpark vom Büro PLANAR AG für Raumplanung in Zusammenarbeit mit Rechtsanwalt Andreas Laki.

Bei der Erarbeitung der Gestaltungsplanvorlage waren unter der Federführung des Amts für Städtebau insbesondere folgende Dienstabteilungen beteiligt:

- Grün Stadt Zürich
- Tiefbauamt
- Liegenschaftenverwaltung
- Amt für Baubewilligungen

4.3 Information und öffentliche Auflage

Vor der öffentlichen Auflage fand eine Informationsveranstaltung zu den beiden Gestaltungsplänen Belvoirpark Restaurant, Seestrasse 125 und Hotelfachschule, Seestrasse 141 statt. Zu dieser Veranstaltung wurden die Eigentümer der benachbarten Grundstücke, die Mitglieder des Quartiervereins Enge und die Gemeinderäte der Kreise 1 + 2 eingeladen.

Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen schriftlich zu den Gestaltungsplanvorlagen Belvoirpark Restaurant und Hotelfachschule äussern. Während der öffentlichen Auflage fand zudem sowohl die stadtinterne Ämtervernehmlassung als auch die Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich statt.

Während der Auflagefrist ist eine Einwendung eingegangen.

Im Rahmen der Vorprüfung stimmt die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, dem Gestaltungsplan zu.

Mit dem Gutachten Nr. 07/2011 stimmt die Natur- und Heimatschutzkommission dem vorliegenden Gestaltungsplan zu.

4.4 Bericht zu der nicht berücksichtigten Einwendung

Einwendung

Die Grösse des geplanten Ersatzneubaus soll überdacht werden, da er wesentlich grösser als das Vorgängergebäude sei und dadurch dominant im Park erscheinen wird.

Stellungnahme:

Die Grösse des Neubaus ergibt sich aus den neuen Ansprüchen an die Hotelfachschule und ist das Ergebnis einer langen und sorgfältigen Planungsentwicklung. Der Neubau ist so weit wie möglich von der bisherigen Parkgrenze abgerückt. Das Land, welches als abgezauntes Gartenland zur Hotelfachschule gehörte, wird künftig dem Park zugeschlagen und öffentlich nutzbar. Mit landschaftsarchitektonischen Mitteln wird das Gebäude in den Belvoirpark eingebunden und es wird dadurch insgesamt eine Aufwertung der Parksituation bis hinauf an die Seestrasse erreicht.

Anhänge

- Richtprojekt Vogt Landschaftsarchitekten, 22.07.11
- Vorprojekt Umgebungsgestaltung Neubau Hotelfachschule, Vogt Landschaftsarchitekten, 22.07.11
- Vorprojekt Ersatzneubau Hotelfachschule Belvoirpark Märkli Architekt, 20. Juni 2011
- Lärmgutachten Ehram & Partner AG, 6. Juli 2011

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom

22.08.2012

987.

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan Belvoirpark-Hotelfachschule-Seestrasse 141, Zürich-Enge, Inkraftsetzung

IDG-Status: öffentlich

Mit Beschluss vom 11. April 2012 (GR Nr. 2012/20) stimmte der Gemeinderat dem privaten Gestaltungsplan Belvoirpark-Hotelfachschule-Seestrasse 141, Zürich-Enge zu. Gegen diesen Beschluss wurde weder das Referendum noch ein Rechtsmittel ergriffen.

Die Baudirektion genehmigte den privaten Gestaltungsplan mit Verfügung vom 10. Juli 2012 (Verfügung Nr. ARE/90/2012). Somit kann der private Gestaltungsplan in Kraft gesetzt werden. Die Baudirektion hat den Stadtrat zudem eingeladen, die Genehmigung öffentlich bekannt zu machen (§§ 6 lit. a und 89 PBG).

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE/90/2012 den privaten Gestaltungsplan Belvoirpark-Hotelfachschule-Seestrasse 141 genehmigt hat.
2. Der private Gestaltungsplan Belvoirpark-Hotelfachschule-Seestrasse 141 wird auf den 15. September 2012 in Kraft gesetzt.
3. Die Dispositivziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind durch das Hochbaudepartement im «Städtischen Amtsblatt» vom 12. September 2012 und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» vom 14. September 2012 zu veröffentlichen.
4. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Polizei-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, die Liegenschaftenverwaltung, Schutz und Rettung (1, Feuerpolizei), die Dienstabteilung Verkehr, die Umweltschutzfachstelle, das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau (10), das Amt für Baubewilligungen (3), das Elektrizitätswerk und den Energiebeauftragten.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin