

Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan Belvoirpark Restaurant, Seestrasse 125, Zürich-Enge

1. Ausgangslage

Anlass und Vorgeschichte

Der Belvoirpark zählt zu den bedeutungsvollsten Parkanlagen der Stadt Zürich. Zusammen mit dem Rieterpark und der Seeuferanlage ist er Teil eines grossen attraktiven Erholungsraums an der Flanke des Engihügels. Die Villa und der Park sind seit 1901 im Besitz der Stadt Zürich. Seit 1925 betreibt die GastroSuisse in der Villa Belvoir eine Hotelfachschule mit öffentlichem Restaurant. Sowohl die Villa als auch der Park sind Denkmalschutzobjekte von kantonaler Bedeutung.

Während die Villa im Zusammenhang mit dem Neubau des Schulgebäudes an der Seestrasse 141 Ende der 70er-Jahre umfassend renoviert wurde, ist die Aussenraumsituation im nahen Umfeld des Restaurants nach wie vor unübersichtlich. Insbesondere das ungeordnete Parkieren im Zufahrtbereich, auf dem Vorplatz des Restaurants und auf den angrenzenden Rasenflächen sowie das Aussenoffice sind in der denkmalgeschützten Anlage (Villa und Park) nicht angemessen. Die Stadt hat deshalb zusammen mit der Hotelfachschule Belvoirpark im Jahr 2005 drei Landschaftsarchitekturbüros mit einem Studienauftrag für die Neugestaltung der Umgebung beauftragt. Die Studien beinhalten Aussagen zur Parkierung, zum Ersatz des bestehenden Aussenoffice sowie zur Verbesserung der Infrastruktur für die Anlieferung und die Entsorgung. Auf der Grundlage des Projekts von Vogt Landschaftsarchitekten wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet und im Sommer 2006 öffentlich aufgelegt. Der Gestaltungsplan stiess im Rahmen der politischen Diskussion jedoch teilweise auf Kritik, weshalb der Stadtrat die entsprechende Weisung im April 2009 zurückzog. Umstritten waren in erster Linie die geplanten 56 Parkplätze. Für den Spielplatz, der aufgrund der Parkierung weichen muss, wurde verlangt, dass mögliche Ersatzstandorte aufgezeigt werden. Dieser Forderung wurde mit der Erarbeitung eines Spielplatzkonzepts (Vogt Landschaftsarchitekten, 2009) nachgekommen. Die möglichen Ersatzstandorte befinden sich alle ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Der Spielplatz wird hauptsächlich von der Quartierbevölkerung genutzt und steht nicht in einem direkten Zusammenhang mit dem Betrieb des Restaurants.

Am 6. Mai 2009 wurde die Motion GR Nr. 2009/154 eingereicht, die verlangte, dass der Stadtrat dem Gemeinderat eine Weisung analog der zurückgezogenen Weisung 302 «Privater Gestaltungsplan Belvoirpark» mit folgenden Abweichungen unterbreitet:

«Parkierung und Veloabstellplätze für den Restaurant- und den Schulbetrieb sind optimal in die denkmalschutzwürdige Parkanlage zu integrieren. Dabei ist die Anzahl der Parkplätze auf die Pflichtparkplatzzahl zu beschränken und die Parkplätze sind nach den Richtlinien für öffentliche bzw. für Verwaltungsparkplätze, zu bewirtschaften. Der bestehende Spielplatz wird saniert und das Spielplatzangebot optimiert».

Der Stadtrat lehnte die Entgegennahme der Motion ab und beantragte die Umwandlung in ein Postulat. Das Postulat GR Nr. 2011/273 (statt Motion GR Nr. 2009/154, Umwandlung) wurde dem Stadtrat am 6. Juli 2011 zur Prüfung überwiesen.

Vorliegender Gestaltungsplan

Zusammen mit der Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans Belvoirpark Hotelfachschule an der Seestrasse 141 (in Kraft gesetzt am 15. September 2012, STRB 987/2012) wurde auch die Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans Belvoirpark Restaurant nochmals in Angriff genommen. Die Synergieeffekte zwischen den Theoriekursen an der Seestrasse 141 und der praktischen Ausbildung im Restaurant an der Seestrasse 125 sind für die Hotelfachschule von zentraler Bedeutung. Mit dem Entscheid an der Seestrasse 141 einen Ersatzneubau der Hotelfachschule zu realisieren, wird auch der Betrieb des Restaurants langfristig gesichert. Mit dem privaten Gestaltungsplan Belvoirpark Restaurant, er umfasst einen Teilbereich der Parzelle Kat.-Nr. EN2505 mit der Villa Belvoir sowie deren näherem Umfeld, soll die unbefriedigende Umgebungssituation rund um das Restaurant geklärt und verbessert werden. Zudem muss das bestehende Aussenoffice aus gewerbepolizeilicher Sicht erneuert werden. Die Stadt erteilte Vogt Landschaftsarchitekten deshalb den Auftrag, das bestehende Konzept aus dem Jahr 2005 nochmals zu überprüfen. Das vorliegende Konzept sieht eine stark reduzierte Parkplatzzahl (39 PP) und somit eine klare Verbesserung in Bezug auf den Erhalt der bestehenden Bäume vor. Im vorliegenden Gestaltungsplan wurden zudem die Gestaltungsanforderungen und die Lage der Infrastrukturbauten des Restaurants gegenüber der ersten Vorlage weiter spezifiziert.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll der Schutz des Gartendenkmals Belvoirpark und der denkmalgeschützten Villa Belvoir optimal gewährleistet sowie der Betrieb der Hotelfachschule und des Restaurants langfristig sichergestellt werden.

2. Wichtigste Festlegungen im Gestaltungsplan

A Allgemeine Bestimmungen (Art. 1 bis Art. 6)

Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan bezeichneten Teil der Parzelle Kat.-Nr. EN2505 zwischen Seestrasse und Alfred-Escher-Strasse mit einer Gesamtfläche von 4354 m². Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.

Das Parkpflegewerk vom 15. Juli 2001/31. Januar 2010 und das Richtprojekt vom 22. Juli 2011 bilden die Grundlage für die Umgebungsgestaltung (Art. 4). Für die architektonischen Eingriffe im Gestaltungsplanperimeter liegen noch keine konkreten Projekte vor. Die gestalterische Qualität und Einordnung wird über die Festlegung von Beurteilungskriterien sichergestellt. Bauprojekte werden nach den folgenden Kriterien beurteilt (Art. 5):

- unterordnende Stellung im Bezug auf die Villa und den Park
- einfache volumetrische Gliederung und Formensprache
- zurückhaltende Materialisierung und Farbgebung
- Belassung der originalen Topografie

B Bauvorschriften (Art. 7 und Art. 8)

In diesem Abschnitt werden die möglichen baulichen Eingriffe (Art. 7) geregelt sowie Anforderungen an das Energiekonzept gestellt (Art. 8).

Das Teilgebiet A umfasst die denkmalgeschützte Villa Belvoir. Sanierungen, Umbauten und Ergänzungen richten sich nach den Bestimmungen der kantonalen Denkmalschutzgesetzgebung und bezüglich der festgelegten Profilerhaltungslinie nach Art. 28 BZO (Art. 7 Abs. 1).

Das Teilgebiet B umfasst die direkte Umgebung der Villa Belvoir. Im Teilgebiet B sind die bestehenden Vorbauten im Eingangsbereich und an der Südfassade der Villa sowie unterir-

dische Bauten mit einem anrechenbaren Untergeschoss zulässig. Zur Beschattung des offenen Teils des Restaurants ist in der südlichen Gebäudeflucht eine Überdachung in Form einer mobilen abgestützten Storenanlage zulässig.

Es ist vorgesehen, die Ver- und Entsorgung über einen neuen Zugang im Parkplatzbereich und mit einem unterirdischen Anschluss an das Hauptgebäude zu realisieren. Eine solche Umstellung bedingt grosse Investitionen. Diese können erst längerfristig, im Zuge von der-einst durchzuführenden erheblichen Eingriffen in die bestehende Betriebsstruktur des Restaurants umgesetzt werden. Um die baurechtlichen Rahmenbedingungen für ein solches Projekt zu schaffen, werden im Teilgebiet B und teilweise im Teilgebiet D unterirdische Bauten zugelassen (Art. 7 Abs. 2 und Abs. 4).

Für den vorgesehenen Ersatzneubau des Aussenoffice im Teilgebiet C werden mittels eines Baubereichs die Lage sowie die maximale Fläche und Höhe festgelegt (Art. 7 Abs. 3).

Im Teilgebiet D ist zusätzlich zu den Parkplätzen ein Bereich für die Verbindung mit der geplanten unterirdischen Erschliessung vorgesehen. Im entsprechend bezeichneten Bereich sind die dafür notwendigen unterirdischen und untergeordneten oberirdischen Einrichtungen zulässig (Art. 7 Abs. 4).

Neubauten müssen mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen (ohne Label), sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard existiert. Soweit technisch und betrieblich und ohne Beeinträchtigung des Schutzobjektes möglich und wirtschaftlich tragbar, gilt dies auch für Umbauten (Art. 8).

C Nutzweise (Art. 9)

In diesem Artikel werden die zulässigen Nutzungen und die Lärmempfindlichkeitsstufe festgelegt.

Folgende Nutzungen werden festgelegt:

- Teilgebiet A: mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen, Ausbildung, Gastgewerbe und Wohnen. Der Wohnanteil beträgt 0 Prozent (Abs. 1).
- Teilgebiet B: Gartenwirtschaft; unterirdische Nutzungen analog Teilgebiet A; im bezeichneten Bereich Zufahrt für die Anlieferung, Ver- und Entsorgung (Abs. 2).
- Teilgebiet C: Aussenoffice mit zugehöriger Gartenwirtschaft (Abs. 3).
- Teilgebiet D: Anlieferung, Parkierung, Ver- und Entsorgung (Abs. 4).

Im Gestaltungsplanperimeter gelten die Lärmempfindlichkeitsstufen II und III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (Abs. 5).

D Verkehrserschliessung und Parkierung (Art. 10 bis Art. 12)

In diesem Abschnitt werden die Erschliessung (Art. 10), die Parkierung (Art. 11) sowie die öffentlichen Fusswegverbindungen (Art. 12) geregelt.

Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt über die im Plan bezeichnete Stelle an der Seestrasse (Art. 10 Abs. 1). Gemäss der Berechnung des Tiefbauamtes beträgt der Normalbedarf für das Restaurant nach der Parkplatzverordnung (PPV) 35 Parkplätze. Diese Berechnung ergibt zudem einen Pflichtbedarf von 28 Parkplätzen und es wären maximal 40 Parkplätze zulässig. Mit der Unterschutzstellung der angrenzenden Liegenschaften an der Seestrasse und den dazugehörigen Gärten wurde die Anlieferung erschwert und die Parkierung auf diesen Grundstücken ausgeschlossen. Den Nachbarliegenschaften sollen im Gestaltungsplangebiet vier Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Im Gegenzug gewähren diese ein Näherpflanzrecht, wodurch die optimale Einbindung des Parkplatzes in den Park ermöglicht wird. Im Gestaltungsplan werden maximal 39 Autoabstellplätze zugelassen (Art. 11 Abs. 1), dies entspricht 35 Parkplätzen für das Restaurant (= Normalbedarf) sowie

vier Parkplätzen für die Nachbarliegenschaften. Zur Steuerung der Nutzung sind mit dem Baugesuch in einem Betriebskonzept die dazu geeigneten baulichen-, organisatorischen- und Bewirtschaftungsmassnahmen aufzuzeigen (Art. 11 Abs. 3). An geeigneten Stellen sind mindestens zehn Abstellplätze für leichte Zweiräder zu erstellen (Art. 11 Abs. 4).

Die im Plan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sind sicherzustellen (Art. 12).

E Umgebungsgestaltung und ökologischer Ausgleich (Art. 13 und Art. 14)

In diesem Abschnitt werden die Umgebungsgestaltung (Art. 13) und die ökologischen Ausgleichsmassnahmen (Art. 14) geregelt.

Für die Gestaltung der Wege und Vorplätze, die Detailbepflanzung sowie für die Beleuchtung wird auf das Richtprojekt vom 22. Juli 2011 und das Parkpflegewerk Belvoirpark verwiesen (Art. 13 Abs. 1). Die schutzwürdigen Parkzäune sind in Stand zu halten und wo notwendig fachgerecht zu erneuern und zu ergänzen (Art. 13 Abs. 2). Mit dem Baugesuch ist ein Gestaltungs- und Möblierungskonzept für Installationen, Einrichtungen und die Beleuchtung im direkten Umfeld des Schutzobjektes einzureichen (Art. 13 Abs. 3). Für den Unterhalt der Gartenanlage ist nach Fertigstellung der Baumassnahmen ein Pflege- und Entwicklungsplan einzureichen, der auf den gesamten Park abgestimmt ist (Art. 13 Abs. 4). Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich i.S.v. Art. 15 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren (Art. 14 Abs. 1). Parkplätze, Zufahrten und Fusswege sind nach Möglichkeit sickerfähig zu befestigen (Art. 14 Abs. 2). Einfriedungen und Mauern sind soweit möglich so zu gestalten, dass sie für Kleinlebewesen an geeigneten Orten überwindbar sind (Art. 4 Abs. 3). Im Bauprojekt ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die gemäss Richtprojekt erhaltenswerten Bäume während der Bauzeit und im späteren Betrieb geschützt und langfristig erhalten werden können (Art. 14 Abs. 4).

3. Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion

Der private Gestaltungsplan Belvoirpark Restaurant wurde der kantonalen Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, zur Vorprüfung zugestellt. Zur Beurteilung der Unterlagen holte diese zusätzlich Gutachten der Kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) und der Kantonalen Denkmalpflegekommission (KDK) ein.

Im Rahmen der Vorprüfung und aufgrund der eingeholten Gutachten hat die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Änderungswünsche formuliert. Die offenen Punkte konnten an mehreren Sitzungen bereinigt werden. Insbesondere wurden folgende Punkte angepasst:

- In Bezug auf die Lage und die Grösse des Aussenoffice wurde aufgrund der Gutachten eine Präzisierung vorgenommen. Im Teilbereich D wurde der Bereich für unterirdische Bauten verkleinert.
- Die Entsorgung soll langfristig unterirdisch gelöst werden. Im Gestaltungsplan wurden deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen.

Mit Zuschrift vom 3. Oktober 2012 stellt die kantonale Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, fest, dass der überarbeitete Gestaltungsplan den Empfehlungen aus der 1. Vorprüfung entspricht. Sie beurteilt den Gestaltungsplan als rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

4. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Vom 31. August 2011 bis und mit 1. November 2011 wurde der private Gestaltungsplan Belvoirpark Restaurant gemäss § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) öffentlich aufgelegt. Während dieser 60-tägigen Auflagefrist ist eine Einwendung eingegangen. In der Einwendung wird verlangt, gartenarchäologische Untersuchungen durchzuführen, die Park-

platzzahl auf ein Minimum zu beschränken sowie die Notwendigkeit eines Spielplatzes im Belvoirpark zu überdenken. Die Einwendung konnte nicht berücksichtigt werden. Die Stellungnahmen zu den einzelnen Punkten werden im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen dargelegt.

5. Schlussbemerkung

Es kann festgehalten werden, dass der vorliegende private Gestaltungsplan Belvoirpark Restaurant den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Raumplanung sowie der Stadtentwicklung entspricht. Mit einem gesamtheitlichen Konzept können die denkmalpflegerischen Interessen von Park und Villa berücksichtigt, die Aussenraumsituation um das Restaurant verbessert und die Rahmenbedingungen geschaffen werden, damit das Restaurant auch längerfristig die betrieblichen Anforderungen erfüllen kann.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der private Gestaltungsplan Belvoirpark-Restaurant-Seestrasse 125, Zürich-Enge, bestehend aus Vorschriften und Plan, wird festgesetzt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan Belvoirpark-Restaurant-Seestrasse 125, Zürich-Enge in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**
- 3. Vom Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird zustimmend Kenntnis genommen.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 4. Das Postulat von Gabriele Kisker (Grüne) und Markus Knauss (Grüne) vom 6. Juli 2011 (GR Nr. 2011/273) betreffend Privater Gestaltungsplan Belvoirpark, neue Weisung mit angepassten Bedingungen wird als erledigt abgeschrieben.**
- II. Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti



**Privater Gestaltungsplan
Belvoirpark - Restaurant - Seestrasse 125**

Zürich - Enge

SITUATIONSPLAN 1:500

Die Grundeigentümerin: Zürich, den

Stadt Zürich, Finanzdepartement
Der Vorsteher

Zustimmung des Gemeinderates am: Zürich, den

GRB-Nr.

Im Namen des Gemeinderates
Die Präsidentin / Der Präsident: Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion
genehmigt am: BDV NR.

Für die Baudirektion:

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr.: auf den



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 Restaurant Belvoirpark, Zürich
Situationsplan
Erstellt: 17.08.2011 / MF
Revidiert: 10.08.2012 / MF
Format: 63 x 45
Grundlage: AV-Daten 10.05.2011
Datei: ZU22/Pläne/GP_Aktuell/Situationsplan_500_110816

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich Art. 2.2
- Teilgebiete im Geltungsbereich Art. 6
- Baubereich für Aussenoffice Art. 7.3
- Bereich für unterirdische Bauten im Teilgebiet D Art. 7.4
- Zu- und Wegfahrt Art. 10
- Bereich Parkierung Art. 11
- öffentliche Wegverbindung Art. 12
- Anlieferung, Ver- und Entsorgung in Teilgebieten D und B

Informationsinhalt

- geplante Spielbereiche
- regionaler Fuss- und Wanderweg
- kommunaler Fuss- und Wanderweg
- Verkehrsbaulinie Seestrasse
- neuer Weg ausserhalb Perimeter

