

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 9. Juli 2014

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan Dolder Waldhaus, Zürich-Hottingen

1. Ausgangslage

Das Hotel «Dolder Waldhaus» wurde 1974 als markantes Hochhauspaar am Fusse des Adlisbergs gebaut. Die rund 40-jährigen Gebäude entsprechen heute aus verschiedenen Gründen nicht mehr den Ansprüchen der modernen Hotellerie. In mehreren planerischen Schritten hat die Eigentümerin «Hotel Dolder AG» mögliche Szenarien für die weitere Entwicklung des Hotels «Dolder Waldhaus» untersucht und in der Folge ein Projekt ausgearbeitet, das die Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplans bildet.

Das «Dolder Resort» umfasst das Hotel «Dolder Grand», das Hotel «Dolder Waldhaus» sowie die «Dolder Sports» mit dem Dolder Bad und der Kunsteisbahn. Zu Beginn der Geschichte des Dolder Resorts stand am Ende des 19. Jahrhunderts die Idee, Naturgenuss, Erholung und Zerstreuung für die Bevölkerung der rasch wachsenden Stadt zu vereinen. Durch den Pioniergeist der Gründer entstand am Stadtrand auf dem Dolder 1894/95 ein Kurhaus mit grossem Restaurationsbetrieb (Dolder Waldhaus) und Wildpark. Erschlossen wurde das Kurhaus mit der heute noch bestehenden Dolderbahn. In einem zweiten Schritt erfolgte der Bau des Grand Hotels Dolder von 1897 bis 1899.

Zwischen 1899 und 1930 wurde das alte «Dolder Waldhaus» umgebaut und erweitert, bis es schliesslich 1972 durch den heutigen Bau ersetzt wurde. Der Neubau im Stil der 1970er-Jahre ist mit seinen bis zu zehn Obergeschossen ein markanter Punkt in Zürichs Stadtbild.

Bei den rund 40-jährigen Gebäuden drängt sich eine umfassende Sanierung auf (energetischer und baulicher Zustand, Raumkonzeption usw.). Ausserdem besteht gemäss heute gültiger Bau- und Zonenordnung eine erhebliche Nutzungsreserve. Die «Hotel Dolder AG» hat zusammen mit dem Amt für Städtebau und vier Architektenteams in einer Machbarkeitsstudie vier unterschiedliche Szenarien untersucht: Weiterbauen am Bestand, Möglichkeiten Abbruch und Neubau mit Arealüberbauung, Möglichkeiten Abbruch und Neubau mit Gestaltungsplan mit und ohne Höhenbeschränkung.

Die Haupte Erkenntnis der Machbarkeitsstudie war, die bestehenden Gebäude mit einem Neubau zu ersetzen. Weiter wurde empfohlen, den Ersatzneubau wiederum als Hochhaus zu realisieren, da dieses eine grössere Freifläche auf dem Areal zulässt. Das Hochhaus hat sich jedoch an der Höhe des bestehenden Gebäudes als Richtmass zu orientieren.

Der Stadtrat hat am 8. Dezember 2010 die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zustimmend zur Kenntnis genommen. Vorab haben auch die Strategieguppe Entwicklung und das Baukollegium die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie unterstützt. Aufgrund dieser Ausgangslage hat die «Hotel Dolder AG» einen Architekturwettbewerb durchgeführt. Die Jury empfahl, das Projekt von Meili Peter Architekten, Zürich, weiterzubearbeiten, das ein Hochhaus vorschlägt, das jedoch niedriger ist als der Bestand.

Das Siegerprojekt sieht ein konkav und konvex gekurvtes Volumen vor, das sich zum Wald hin in die Topografie einbettet. Seine Formung ergibt eine angemessene Raumbildung für die Ankunft und Vorfahrt mit einer guten Durchlässigkeit im Bereich der Haltestelle. Das Projekt ermöglicht verschiedene Durchblicke ins Grüne. Durch die Anordnung der Baute entlang der Kurhausstrasse entsteht eine grössere zusammenhängende Grünfläche zur südlichen und der Stadt zugewandten Talseite. Die auf der Basis der Machbarkeitsstudie mögliche Gebäudehöhe wurde mit dem Wettbewerbsprojekt nicht in Anspruch genommen.

Das «Dolder Waldhaus» liegt ausserhalb der in der Bau- und Zonenordnung bezeichneten Hochhausgebiete. Ein Hochhaus soll aber weiterhin zugelassen werden. Zur baurechtlichen Umsetzung ist ein privater Gestaltungsplan notwendig.

Im südwestlichen Teil des Grundstücks ist zudem ein Baufeld für ein Wohngebäude als «Doppelvilla» definiert.

Durch das geplante Bauvorhaben entsteht neben den attraktiveren Aussenräumen und einem öffentlich zugänglichen Restaurationsbereich eine wesentlich bessere Gestaltung der Haltestelle der Dolderbahn am Dolder-Waldhaus. Diese wird in ein öffentlich zugängliches Wegnetz, das über das Grundstück führt, eingebunden.

Das überarbeitete Wettbewerbsprojekt dient als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan «Dolder Waldhaus». Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Parzelle Kat.-Nr. HO4277 mit einer Gesamtfläche von 9354 m² und liegt in der Wohnzone W3 mit einer AZ von 90 Prozent. Das Areal ist umgeben von der zweigeschossigen Wohnzone W2bII mit einem Wohnanteil von 90 Prozent.

2. Wichtigste Festlegungen im Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften, dem Situationsplan Mst. 1:500 und dem Höhenlinienplan Mst. 1:500 zusammen. Zur Erläuterung dient der Planungsbericht nach Art. 47 RPV sowie die Dokumentation über das Richtprojekt zu Architektur und Aussenraum. Im Planungsbericht zum Gestaltungsplan werden i.S.v. Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung die einzelnen planerischen Themen detailliert dargestellt. Anlässlich der vorliegenden Weisung an den Gemeinderat sei auf folgende Punkte hingewiesen:

A. Allgemeine Bestimmungen (Art. 1–3)

Art. 3 Geltendes Recht, Richtprojekt

Die Bau- und Zonenordnung ist auf dem Grundstück des «Dolder-Waldhauses» während der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans «Dolder-Waldhaus» nicht anwendbar bzw. suspendiert. Das Richtprojekt Architektur und Aussenraum dient den Baubehörden als Richtlinie in Ermessensfragen.

B. Nutzungs- und Bauvorschriften (Art. 4–10)

Art. 4 Nutzweise, Wohnanteil

Im Areal werden Hotel-, Restaurations- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen und höchstens mässig störendes Gewerbe zugelassen. Das Restaurant und der Spabereich werden nicht dem Wohnanteil zugerechnet. Der Wohnanteil wird deshalb von 90 Prozent auf 60 Prozent herabgesetzt.

Art. 5–8 Planungs- und Baubestimmungen

Die möglichen unter- und oberirdischen Bauten werden mit Baubereichen in ihren Ausmassen und der möglichen Höhe definiert sowie die Ausnahmen für Vordächer und Sonnenschutzanlagen geregelt. Für die anrechenbare Geschossfläche wird eine maximale Fläche von 12 910 m² festgesetzt. Die anrechenbare Geschossfläche gilt einschliesslich der Flächen in Voll-, Unter- und Dachgeschossen. Diese Fläche entspricht der maximal möglichen Geschossfläche bei Arealüberbauungen gemäss Revisionsvorlage der BZO-E 2013 ohne Beanspruchung der 10 Prozentpunkte nach Art. 8 Abs. 5 der Bauordnung.

Für Dachaufbauten bis 1,20 m Höhe ist ein eigener Baubereich definiert. Für Solaranlagen, Leitungen und Oblichter gilt die maximale Gebäudehöhe des Baubereichs A1.

Art. 10 Umgebung

Über das Areal wird eine Freiflächenziffer von 30 Prozent festgelegt, die nicht mit ober- oder unterirdischen Bauten überstellt werden darf. Die von der Dolderbahn beanspruchte Fläche ist an die massgebliche Grundfläche nicht anrechenbar.

Die markante Baumbepflanzung an der Ostseite soll erhalten bleiben und wird im Situationsplan Mst. 1:500 örtlich festgelegt sowie die zu erhaltenden Bäume bezeichnet. Die zu erhaltenden Bäume sind bei einem Abgang zu ersetzen.

C. Erschliessung (Art. 11–14)

Art. 11 Erschliessung

Die Zufahrt zum Warenumschiag erfolgt direkt von der Kurhausstrasse her. Die Zufahrt zur Tiefgarage für das «Dolder Waldhaus» ist über die Dolderstrasse und für die Doppelvilla über die westliche Pilatusstrasse definiert.

Art. 12 Dolderbahn

Die Dolderbahn bleibt in ihrer heutigen Lage bestehen, das Lichtraumprofil ist entsprechend einzuhalten.

Art. 13 Parkierung

Die Anzahl der Parkplätze bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt des Bauentscheids gültigen Parkplatzverordnung.

Art. 14 Öffentliche Fusswege

Auf der Ostseite der Dolderbahn wird ein durchgehender öffentlicher Fussweg zwischen Pilatus- und Kurhausstrasse erstellt. Ausserdem wird die Haltestelle der Dolderbahn auch auf der Westseite des Bahntrassees öffentlich zugänglich bleiben und mit einem öffentlichen Fusswegrecht bzw. im Gestaltungsplan mit öffentlich zugänglicher Plattform gesichert. Die genaue Lage und Ausgestaltung der Wege wird im Rahmen der Freiraumgestaltung bestimmt.

D. Umwelt (Art. 15–18)

Art. 15 Lärmschutz

Da der Restaurant- und Spabereich nicht dem Wohnanteil zugerechnet werden soll, wurde der Wohnanteil auf 60 Prozent festgesetzt. Somit ist der Systematik der BZO folgend das Areal der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Gegenüber Drittparzellen ausserhalb des Gestaltungsplangebiets gilt nach wie vor die Einhaltung der Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 17 Energie

Die Gebäude sind mindestens im Minergie-Standard zu erstellen oder haben hinsichtlich des Heizwärmebedarfs den um 20 Prozent reduzierten Grenzwert der zum Zeitpunkt des Bauentscheids gültigen kantonalen Wärmedämmvorschrift nicht zu unterschreiten. Insbesondere gilt die Reduktion der Grenzwerte auch für Grenzwerte bei Lüftungs- und Klimaanlage sowie Beleuchtungsanlagen gemäss SIA-Empfehlung 380/4.

3. Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich

Die Vorlage wurde der Baudirektion des Kantons Zürich am 17. Januar 2014 zur Vorprüfung unterbreitet. Die eingegangenen Einwände konnten, soweit sie Gegenstand des Gestaltungsplans und mit dessen Inhalten vereinbar waren, berücksichtigt bzw. bereinigt werden.

4. Öffentliche Auflage, Einwendungen

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 15. Januar bis 17. März 2014 durchgeführt. Während der öffentlichen Auflage ist ein Einwendungsschreiben eingegangen, das von acht Nachbarinnen und Nachbarn unterzeichnet wurde. Darin werden vor allem die Themen Hochhaus und Gebäudehöhe, Lärm (hinsichtlich Zufahrt, Reduktion der Empfindlichkeitsstufe II auf Empfindlichkeitsstufe III, Aussenbereich Restaurant für die Mitarbeitenden), Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken und Erhaltung der Baumbepflanzung auf der Ostseite angesprochen. Die eingewendeten Punkte wurden in der Folge zwischen den Parteien verhandelt und teilweise mit einer Ergänzung im Gestaltungsplan berücksichtigt. Im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen werden die Anliegen zusammengefasst dargestellt und gewürdigt.

5. Schlussbemerkung

Gesamthaft kann festgehalten werden, dass der vorliegende Gestaltungsplan in planerischer Hinsicht den übergeordneten Stadtentwicklungszielen entspricht. Durch das Vorhaben können öffentliche Mehrwerte hinsichtlich einer Verbesserung der Gestaltung der Stadtsilhouette sowie eine Aufwertung der Station Dolderbahn, die Schaffung einer öffentlich zugänglichen Aussichtsplattform (Belvedere), eine verbesserte öffentliche Durchwegung mit Aufenthaltsbereich, ein Ausflugsrestaurant mit breiterem Nutzungsangebot von Schwimmbad / Spa und ein nachhaltigerer Betrieb des Gebäudes gesichert werden. Der Ersatz des bestehenden Gebäudes ermöglicht eine architektonisch und qualitativ sehr gute Überbauung auf dem Areal.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der private Gestaltungsplan «Dolder Waldhaus», bestehend aus Vorschriften, Situationsplan Mst. 1:500 und Höhenlinienplan Mst. 1:500 vom 20. Mai 2014 (Beilagen), wird festgesetzt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Dolder Waldhaus» 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 vom 30. Juni 2014 (Beilage) wird zustimmend Kenntnis genommen.**

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 «Dolder Waldhaus»

Zürich - Hottingen

Situationsplan 1 : 500
20. Mai 2014

Die Grundeigentümerin: Dolder Hotel AG

..... Ort, Datum

..... Ort, Datum

Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats
Die Präsidentin / Der Präsident:



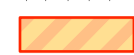








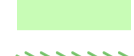




Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom




Für die Baudirektion:

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

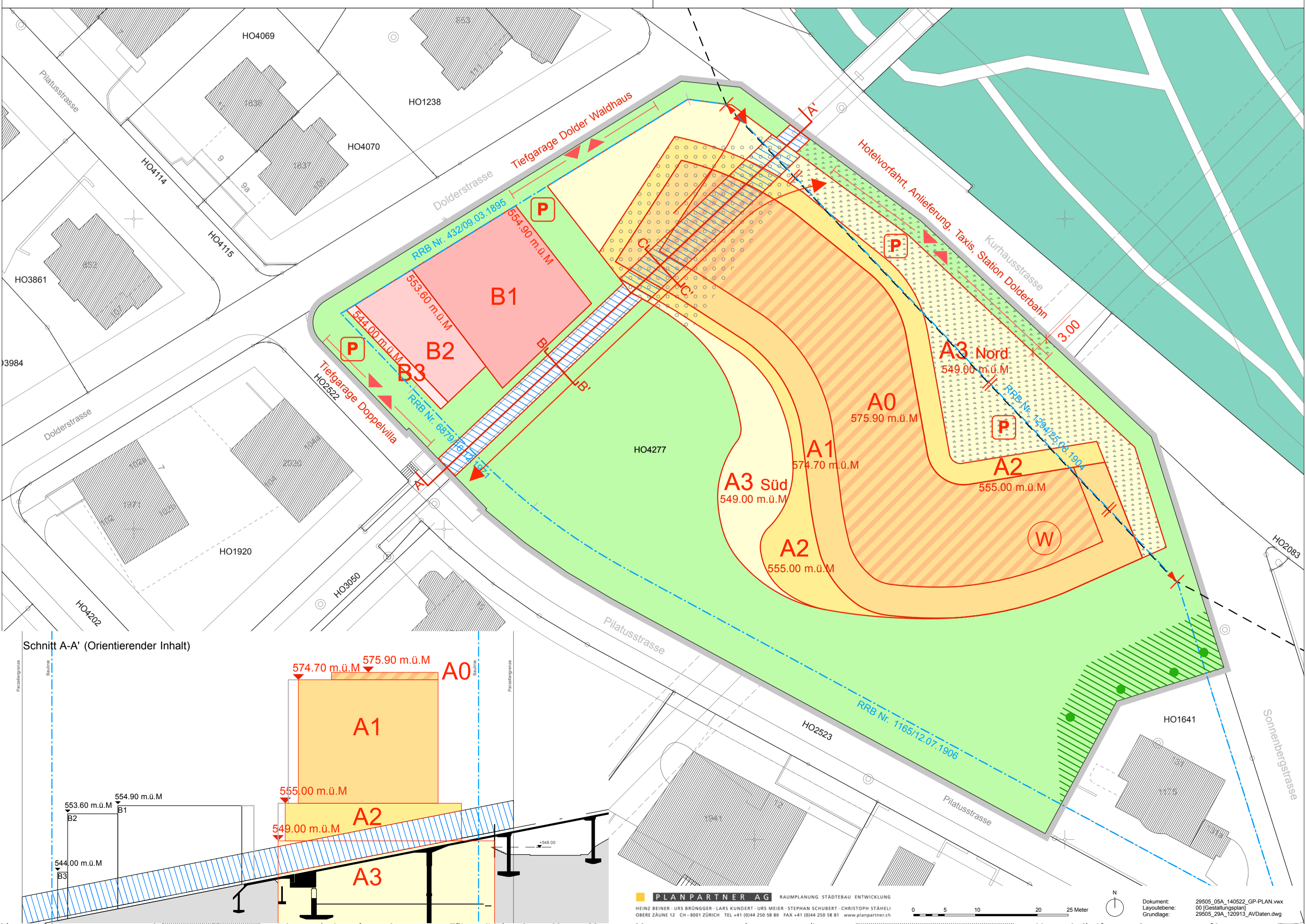
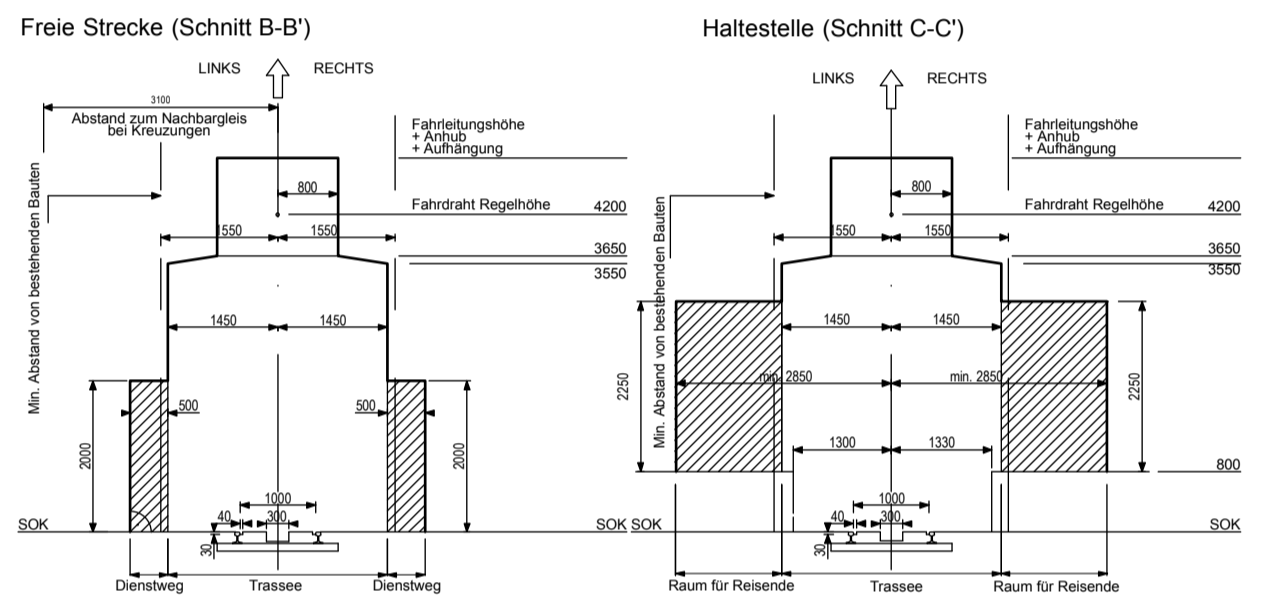
Festlegungen

-  Geltungsbereich gemäss Art. 2 Abs. 1
-  Baubereiche (A1 bis A3, B1 bis B3) gemäss Art. 5
-  Baubereich A0 (Technische Dachaufbauten) gemäss Art. 8
-  Plattform gemäss Art. 10 Abs. 3
-  Bereich Dolderbahn (Freie Strecke, Haltestelle) gemäss Art. 12
-  Bereiche für Ein- und Ausfahrten, gemäss Art. 11
-  Vorfahrtsbereich gemäss Art. 11
-  Oberirdische Parkplätze für Besucher, Gäste und Taxis (Lage schematisch)
-  Warenumschlag, Anlieferungen (Lage schematisch) gemäss Art. 11
-  öffentlich zugänglicher Weg (Lage schematisch) gemäss Art. 14
-  maximale Gesamthöhe in m.ü.M gemäss Art. 7
-  Aussenraumbereich
-  Bereich für markante Baumbepflanzung gemäss Art. 10 Abs. 4
-  Bäume gemäss Art. 10 Abs. 4
-  Verkehrsbaulinie suspendiert gemäss Art. 3 Abs. 1
-  Waldabstandslinie suspendiert gemäss Art. 3 Abs. 1

Orientierender Inhalt

-  Wald
-  bestehende Gebäude
-  rechtsgültige Verkehrsbau- / Waldabstandslinie

Festlegung
Grenzlinie und Lichtraumprofil Dolderbahn
1:100 (Masse in mm)



Privater Gestaltungsplan «Dolder Waldhaus»

Zürich - Hottingen

Höhenlinienplan 1 : 500
20. Mai 2014

Die Grundeigentümerin: Dolder Hotel AG

..... Ort, Datum

..... Ort, Datum

Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats
Die Präsidentin / Der Präsident:



Die Sekretärin / Der Sekretär

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom



Für die Baudirektion:

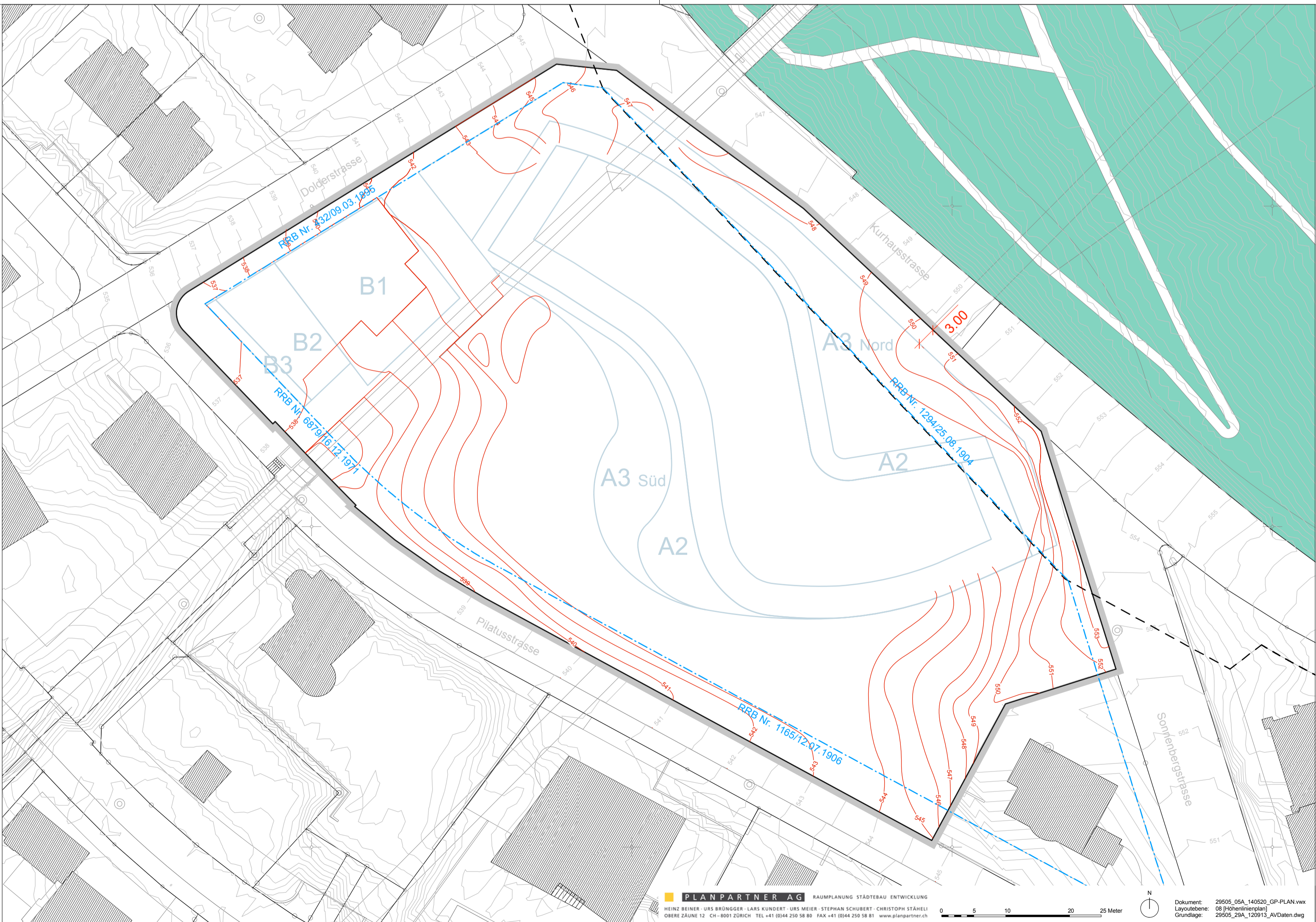
In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

Festlegungen

-  Geltungsbereich
-  Höhenlinien (gestaltetes Terrain)

Hinweis

-  Baubereiche (A0 bis A3, B1 bis B3)
-  bestehende Verkehrs- / Waldabstandslinie



Privater Gestaltungsplan «Dolder Waldhaus»

Zürich -Hottingen

Vorschriften

20.05.2014

Die Grundeigentümerin: Dolder Hotel AG

..... Ort, Datum.....

..... Ort, Datum

Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats

Die Präsidentin / Der Präsident:

.....

Die Sekretärin / Der Sekretär:

.....

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

Für die Baudirektion

.....

In Kraft gesetzt mit STRB Nr.vom auf den

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan soll eine städtebaulich markante und besonders gute Neubebauung sowie eine wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige Fortführung der bisherigen Hotelnutzung oder eine hochwertige Wohnnutzung des Areals Dolder Waldhaus ermöglichen.

Art. 2 Geltungsbereich, Bestandteile

¹Für das im Plan bezeichnete Gebiet gilt ein privater Gestaltungsplan i.S. von § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG)¹.

²Der Gestaltungsplan besteht aus

- a. dem Situationsplan 1:500
- b. den Vorschriften
- c. dem Höhenlinienplan 1:500

Art. 3 Geltendes Recht, Richtprojekt

¹Im Gestaltungsplanperimeter gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorbehalten bleibt übergeordnetes Recht von Bund und Kanton. Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, sind die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung² während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans nicht anwendbar. Solange dieser Gestaltungsplan in Kraft ist, ist die Wirkung der Baulinie an der Kurhausstrasse und der Waldabstandslinie in dem im Plan bezeichneten Abschnitt suspendiert.

²Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dienen die im Planungsbericht enthaltenen Richtprojekte Architektur und Aussenraum den Baubehörden als Richtlinie in Ermessensfragen.

³Gegenüber den angrenzenden, ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegenden Grundstücken gelten die Grenzabstände der Bau- und Zonenordnung.

¹ Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 7. September 1975 (LS 700.1)

² Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (AS 700.100)



B. Nutzungs- und Bauvorschriften

Art. 4 Nutzweise, Wohnanteil

¹Zulässig sind Hotel-, Restaurations- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen und höchstens mässig störendes Gewerbe. Verkaufsflächen sind zulässig, soweit solche zum Hotelbetrieb einen Bezug aufweisen. Für den Baubereich A0 gilt Art. 8.

²Es ist ein Mindestwohnanteil von 60% einzuhalten. Hotelnutzung (mit Ausnahme allfälliger Restaurants und des Spabereichs) gilt für die Berechnung des Mindestwohnanteils als Wohnnutzung. Wohnnutzungen in Untergeschossen sind an den Wohnanteil anrechenbar.

Art. 5 Stellung der Bauten und Anlagen

¹Oberirdische (d.h. über das gemäss Art. 10 gestaltete Terrain hinausragende) Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur in den Baubereichen erstellt werden. Es darf bis zur maximalen Gesamthöhe gemäss Art. 8 auf die Baubereichsgrenze gebaut werden. § 265 PBG Abs. 1 findet keine Anwendung.

²Ausserhalb der Baubereiche sind zulässig

- a. unterirdische (d.h. nicht über das gemäss Art. 10 gestaltete Terrain hinausragende, aber gegebenenfalls gegen das Trasse der Dolderbahn z.B. als Stützmauer in Erscheinung tretende) Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen. Gegenüber der Kurhausstrasse ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten; ausgenommen davon sind im Boden verbleibende Baugrundsicherungen.
- b. oberirdische Anlagen (z.B. Wege, Stützmauern, Treppen, Parkplätze, Aussenpools mit insgesamt höchstens 80 m² Wasserfläche, Licht- und Lüftungsschächte, Absturzsicherungen, Fluchtausgänge etc.) samt unterirdischen Verbindungen zu Gebäudeteilen denen sie dienen. Im Abstand von 3 m entlang der Kurhausstrasse dürfen nur Wege, Stützmauern, Treppen, Parkplätze etc. erstellt werden.
- c. oberirdische besondere Gebäude (z.B. Gartenpavillons, Gerätehäuschen, Umziehkabinen). Diese dürfen eine Gesamthöhe von höchstens 4.5 m ab gemäss Art. 10 gestaltetem Terrain und eine Grundfläche von höchstens 50m² pro Gebäude aufweisen. Gegenüber der Kurhausstrasse haben sie einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.



Art. 6 Vordächer, Sonnenschutz und Dachüberstand

¹In den Baubereichen A1, A2 und A3süd dürfen Vordächer und Sonnenschutzanlagen höchstens 3 m über die jeweilige Baubereichsgrenze in den Aussenraumbereich oder einen anderen Baubereich hinausragen. Auf den Strassen zugewandten Seiten haben Vordächer eine lichte Höhe von mindestens 3 m ab gestaltetem Terrain einzuhalten.

² Der Baubereich A3nord darf zusätzlich mit einem Vordach über dem Haupteingang mit einer Breite (Ausdehnung entlang der Fassade) von maximal 25 m überdeckt werden.

³Der Baubereich A3süd darf zusätzlich mit einem Sonnenschutz überdeckt werden. Vorbehalten bleibt Art. 12.

⁴Alle Vordächer und Sonnenschutzanlagen dürfen nicht höher als auf der Kote 555.0 m.ü.M liegen. Sie dürfen nicht begehbar aber abgestützt sein.

⁵Im Baubereich A1 darf ein Dachüberstand bis höchstens 1 m über die Baubereichsgrenze in den Aussenraumbereich oder einen anderen Baubereich hinausragen.

⁶Im Baubereich B sind Vordächer nur innerhalb des Baubereichs und strassenseitig gemäss § 100 PBG zulässig.

Art. 7 Grundmasse

¹Im Gestaltungsplan sind höchstens 12'910m²anrechenbare Geschossfläche (aGF) zulässig. In den Voll-, Unter- und Dachgeschossen sind sämtliche anrechenbaren Flächen an die zulässige aGF anzurechnen.

²Gebäude dürfen die folgenden Koten (m.ü.M) nicht überschreiten (Gesamthöhe):

Baubereich A0	575.90
Baubereich A1	574,70
Baubereich A2	555.00
Baubereich A3 _{nord}	549.00
Baubereich A3 _{süd}	549.00
Baubereich B1	554.90
Baubereich B2	553.60
Baubereich B3	544.00



³Die Gebäudelänge und die Geschosshöhe sind frei; § 293 Abs. 1 PBG findet keine Anwendung.

⁴Im Baubereich A1 ist ein Hochhaus zulässig. Für die Beurteilung des Schattenwurfs ist ein Vergleichsprojekt gemäss Art. 8 der Bau- und Zonenordnung (Arealüberbauung) massgebend.

Art. 8 Dachaufbauten

¹Im Baubereich A0 (Baubereich für Dachaufbauten auf dem Dach des Baubereichs A1) dürfen nur technische Anlagen wie Liftüberfahrten, haustechnische Anlagen, Abluftrohre etc. samt den erforderlichen Zugängen angeordnet werden. Diese sind soweit möglich zusammenzufassen und zu verkleiden. Solche Anlagen dürfen die Gesamthöhe auf einer Fläche von insgesamt höchstens 150 m² um höchstens 1.2 m überschreiten.

²Auf dem Dach des Baubereichs A1 sind auch ausserhalb des Baubereichs A0 überdies Solaranlagen, Leitungen und Oblichter zulässig. Diese müssen die Gesamthöhe des Baubereichs A1 einhalten.

³In den übrigen Baubereichen dürfen technische Aufbauten gemäss Abs. 1, Treppenhäuser, Oblichter, Geländer etc., im Baubereich A3 auch Garageneinfahrten, die zulässige Gesamthöhe um höchstens 2 m überschreiten.

⁴Kamine und Abluftrohre dürfen in allen Baubereichen die zulässige Gesamthöhe soweit erforderlich überschreiten.

Art. 9 Gestaltung

Bauten, Anlagen 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. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

Art. 10 Umgebung

¹Es gilt eine Freiflächenziffer von 30%. Die für die Freiflächenziffer anrechenbare Fläche darf weder versiegelt werden noch dürfen in diesem Bereich unterirdische Bauten erstellt werden. Zulässig sind Erdsondenfelder oder ähnliche der Wärmegewinnung dienende Anlagen. Die von der Dolderbahn beanspruchte Fläche ist an die massgebliche Grundfläche nicht anrechenbar.



²Das Terrain ist grundsätzlich gemäss dem Höhenlinienplan zu gestalten. Sofern eine mit dem Richtprojekt Aussenraum vergleichbare gestalterische Qualität erreicht wird, sind gegenüber den Höhenlinien einzelne untergeordnete Abweichungen zulässig. Zudem darf im Bereich der Dolderbahn und zur Einpassung von Entrauchungsanlagen, Lüftungsschächten und Fluchtwegen vom Höhenlinienplan abgewichen werden.

³Der Bereich Plattform muss während der Betriebszeiten der Dolderbahn öffentlich zugänglich sein.

⁴Im Bereich der Ostgrenze ist in dem im Plan bezeichneten Bereich eine markante Bepflanzung (Grüngürtel) vorzunehmen. Die im Plan bezeichneten Bäume sind soweit möglich zu erhalten und bei Abgang im Rahmen der Bepflanzung des Grüngürtels zu ersetzen. Vorbehalten bleiben die nachbarrechtlichen Vorschriften.

C. Erschliessung

Art. 11 Erschliessung für Motorfahrzeuge

Die Einfahrt in die zwei Tiefgaragen, die oberirdische Vorfahrt und der Warenumschlag/Anlieferung sind in den im Plan bezeichneten Bereichen anzuordnen.

Art. 12 Dolderbahn

Das Trasse für die Dolderbahn (Freie Strecke und Haltestelle Dolderbahn) ist in dem im Plan bezeichneten Bereich anzuordnen. Dabei sind die im Plan "Grenzlinie und Lichtraumprofil Dolderbahn" bezeichneten Profile einzuhalten.

Art. 13 Parkierung

Die Anzahl Parkplätze bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt des Bauentscheids gültigen Parkplatzverordnung³. Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. In dem im Plan bezeichneten Bereich dürfen höchstens vier Taxi-Standplätzen und zehn oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden. Es ist eine der Lage und der Nutzung der Gebäude angepasste Anzahl Parkplätze für Zweiräder zu erstellen.

³Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (AS 741.500)



Art. 14 Öffentliche Fusswege

In den im Plan bezeichneten Bereichen sind öffentlich zugängliche Fusswege zu erstellen. Ueberdies muss der Zugang zur Haltestelle der Dolderbahn während derer Betriebszeiten öffentlich zugänglich sein.

D. Umwelt

Art. 15 Lärmschutz

Dem Gestaltungsplan wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung⁴ zugeordnet.

Art. 16 Ökologischer Ausgleich

¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Natur- und Heimatschutzverordnung⁵ zu optimieren.

²Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für Terrassen oder technische Aufbauten verwendet werden und soweit es technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Dies gilt auch dort, wo Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien installiert sind.

Art. 17 Energie

¹Neubauten sind im Minergie-Standard zu erstellen oder haben hinsichtlich Heizwärmebedarf den um 20% reduzierten Grenzwert der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften zu unterschreiten.

²Bei Anwendung des Minergie-Standards sind Klimatisierungen und die Beleuchtung in die gewichtete Energiekennzahl einzurechnen. Wird die Variante mit dem um 20% reduzierten Grenzwert gewählt, gilt die Reduktion auch für die Grenzwerte bei Lüftungs- und Klimaanlage nach SIA-Empfehlung 380/4 Elektrische Energie und die Grenzwerte für Beleuchtungsanlagen nach SIA-Empfehlung 380/4 Elektrische Energie dienen als Orientierung.

Art. 18 Abfall

Für die Bewirtschaftung der anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

⁴Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)

⁵Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (SR 451.1)



E. Schlussbestimmungen

Art. 19 Etappierung

Die Etappierung ist zulässig.

Art. 20 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.