

## **Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat**

---

### **Privater Gestaltungsplan Edisonstrasse, Zürich Oerlikon**

#### **1. Gebiet und Zweck des Gestaltungsplans**

Der Private Gestaltungsplan Edisonstrasse umfasst den Hofrand zwischen Edison-, Franklin- und Querstrasse im Zentrum von Zürich Oerlikon. Er bezweckt die quartierverträgliche Verdichtung, eine zweckmässige Erschliessung sowie einen städtebaulich, architektonisch und denkmalpflegerisch hochwertigen Neu- und Umbau des Hofrandes.

#### **2. Ausgangslage**

Das Dreieck Edison-, Franklin- und Querstrasse ist Teil der gründerzeitlichen Bebauung in Oerlikon. Die Bauten in diesem Bereich sind im Zeitraum von 1900 bis zum Ersten Weltkrieg als offene Hofrandstruktur entstanden. Von diesen steht der nordwestliche Teil des Gebäudes Franklinstrasse 20 unter Schutz. Daran wird grundsätzlich festgehalten. Die Gebäude Querstrasse 15/17 sowie Edisonstrasse 5 sind im Inventar der Bauten und Anlagen von kommunaler Bedeutung aufgeführt.

Das Geviert, das heute eine gewachsene Mischnutzung aufweist, liegt in der fünfgeschossigen Quartiererhaltungszone Q5b mit 60 Prozent Wohnanteil und verfügt über erhebliche Ausnutzungsreserven.

Im Jahr 2005 wurden Bauabsichten seitens der Grundeigentümerin Primag AG bekannt. Inzwischen liegen bewilligte Neubauprojekte für die Gebäude Franklinstrasse 16/20 sowie Querstrasse 9/11 mit Edisonstrasse 7 vor (Bausektionsbeschlüsse vom 8. Juni 2004, BE836/04, bzw. vom 2. Oktober 2007, BE1448/07). Diese bewilligten Bauprojekte dienen der Grundeigentümerin heute noch als Rückfalloption.

Auch von der Coop-Bank AG, als Eigentümerin der Franklinstrasse 14, war seinerzeit bekannt, dass sie einen Ersatzneubau zu gegebener Zeit beabsichtigt.

#### **3. Testplanung**

Diese Situation hat das Hochbaudepartement aufgrund der bedeutenden Lage am Marktplatz im Zentrum Oerlikons veranlasst, die Grundeigentümer von einer Testplanung über den gesamten Hofrand zu überzeugen. Damit wurde seitens des Hochbaudepartements die Absicht verfolgt, eine zusammenhängende städtebauliche Aufwertung des gesamten Dreiecks anstelle von separaten Einzelbauten aufgrund von Einzelfallentscheiden zu erreichen.

Die Testplanung wurde mit dem Ziel einer nachhaltigen baulichen Sanierung und Verdichtung, verbunden mit einer allgemeinen Aufwertung zur Erlangung eines städtebaulichen Leitbildes in den Jahren 2005 und 2006 durchgeführt. Beauftragt wurde diese von den bauwilligen Grundeigentümerinnen unter Beteiligung der Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Städtebau und weiteren städtischen Ämtern.

Aufgabe der Testplanung war, Strategien für eine optimale programmatische und bauliche Dichte zu eruieren und ein Gesamtkonzept aufzuzeigen:

- Städtebauliche Analyse des Umfeldes
- Städtebauliche und architektonische Bilder zur baulichen und räumlichen Entwicklung des Dreiecks
- Entwicklung eines Nutzungskonzepts
- Grundlagen zum Umgang mit dem baulichen Bestand, insbesondere den Inventar- und Schutzobjekten
- Aussagen zu Volumen, Dichte, Aussenraum, Erschliessung und Nutzung

Zur Weiterbearbeitung wurde von einem Begleitgremium einstimmig das Projekt von Zach und Zünd Architekten empfohlen. Dieses versteht das dreieckige Geviert als städtebauliche Einheit, in der die hofbildende Gesamtüberbauung wichtiger ist als das Einzelgebäude. Ein gleichmässiger Hofrand mit strassenorientierter und publikumsnaher Nutzung des Erdgeschosses unterstützt das Ziel der Stärkung des öffentlichen Raumes. Ergänzend wird die Erdgeschosszone durch einen eingeschossigen Hofbau vergrössert. Die erwähnten Schutz- und Inventarobjekte werden erhalten und in das Gesamtkonzept integriert.

Das Baukollegium wurde im Hinblick auf die bedeutsame Lage des Gevierts bereits frühzeitig in das Verfahren einbezogen. Es beurteilte in seinen Sitzungen vom 30. Juni 2006 und 5. Juli 2007 das mit der Testplanung ausgewählte Projekt bzw. das weiterbearbeitete Richtprojekt grundsätzlich positiv. Das Baukollegium hebt hervor, dass ein angemessener Umgang zwischen den Anforderungen des Denkmalschutzes, dem Städtebau und dem Nutzungsdruck gefunden werden konnte. Es hält aber auch fest, dass es nur eine gute Lösung im Rahmen eines Gestaltungsplanes sieht. Es weist diesbezüglich darauf hin, dass die Umsetzung angesichts der Dichte und des Verhältnisses von Alt und Neu eine hohe Qualität erfordert.

Ein Gestaltungsplan ist aufgrund folgender Abweichungen des Richtprojektes von der gültigen Bau- und Zonenordnung erforderlich:

- Überschreitung der Vollgeschosszahl und der Gebäudehöhen auf den Parzellen OE4888, OE4889, OE4890 und OE5601
- Überstellung der Baulinie an der Ecke Edison-/Querstrasse
- Unterschreitung der Abstand- und Überschreitung der Ausnutzungsvorschriften für Hofgebäude
- Differenzierte Bautiefen zwischen 10,58 m und 13,00 m anstatt 12,0 m für Randgebäude in Neubaubereichen
- Hofseitige Balkone auf mehr als einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge

Der Gestaltungsplan basiert auf dem Richtprojekt Edisonstrasse von Zach und Zünd Architekten sowie den Empfehlungen des Baukollegiums. Er orientiert sich – abgesehen von den zuvor genannten Abweichungen – an den Bestimmungen der Quartiererhaltungszone I 5b (QI 5b) gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich.

#### **4. Die wichtigsten Regelungen des Gestaltungsplans**

##### *Nutzweise (Art. 5)*

Zulässig sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie gewerbliche und kulturelle Betriebe maximal mässig störender Art.

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

##### *Baubereiche und Ausnützung (Art. 6 bis 9)*

Der Gestaltungsplan wird in zwölf Baubereiche eingeteilt. Grundsätzlich wird folgende Unterscheidung vorgenommen:

- Baubereiche Randgebäude Neu (A, B und D): Für diese Baubereiche liegt ein konkretes Projekt vor. Der Gestaltungsplan definiert die Baubestimmungen.
- Baubereiche Randgebäude Bestand (C, E und F): Die bestehenden Gebäude sind inventarisiert oder geschützt. Es liegt kein Bauprojekt vor. Der Gestaltungsplan definiert einen Anordnungsspielraum in besonderer Rücksicht auf die Schutz- und Inventarobjekte.
- Baubereich Hofgebäude (G1 und G2): Für diese Baubereiche liegt ein konkretes Projekt vor. Der Gestaltungsplan definiert den Anordnungsspielraum in besonderer Rücksicht auf die Schutz- und Inventarobjekte.
- Baubereiche Hofraum (I): Der Gestaltungsplan definiert Bestimmungen für eine unterirdische Bebauung des Hofraums. Für einen unterirdischen Teilbereich liegt ein Bauprojekt vor.
- Baubereich Vorzone (H1, H2, J): Der Gestaltungsplan definiert die unterirdische Bebauung dieser Baubereiche. Für alle drei Baubereiche liegt ein Bauprojekt vor.

Die Höhen der Gebäude werden durch die Festlegung von maximalen Gebäude- und Firsthöhen bezogen auf Meter über Meereshöhe für die einzelnen Baubereiche festgelegt. Die festgelegten Höhen orientieren sich unmittelbar am Richtprojekt bzw. den Höhen der bestehenden inventarisierten bzw. geschützten Gebäude.

Die Ausnützung ist innerhalb des festgelegten Gebäudemantels und der zulässigen Zahl der Geschosse frei. Die maximal zulässige Ausnützung in Unter-, Voll- und Dachgeschossen liegt unter dem Wert eines theoretischen Vergleichsprojektes nach gültiger Bau- und Zonenordnung. Dies begründet sich mit den bestehenden Schutz- und Inventarobjekten, welche eine geringe bauliche Dichte aufweisen und wegen ihrer Körnigkeit keine vollständige Nutzungsumlegung erlauben.

##### *Geschosszahl (Art. 8)*

In den Baubereichen A und D sind, entsprechend dem Richtprojekt, sechs anrechenbare Vollgeschosse zulässig. Darüber hinaus sind in diesen Baubereichen keine anrechenbaren Dachgeschosse zulässig. Die Festlegungen für die Baubereiche B, C, E und F mit maximal vier Vollgeschossen und maximal zwei anrechenbaren Dachgeschossen

entsprechen dem Bestand. Im Baubereich G1 (Hofgebäude) kann ein zusammenhängendes Vollgeschoss realisiert werden, während im Baubereich G2 lediglich eine Hofüberdachung zulässig ist.

#### *Parkplätze (Art. 15)*

Die gesamte Parkierung im Gestaltungsplanperimeter ist unterirdisch anzuordnen. Die erforderliche Anzahl Parkplätze bestimmt sich aufgrund der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) der Stadt Zürich vom 11. Dezember 1996.

Gemäss Richtprojekt und Parkplatzverordnung sind mindestens 41 und maximal 72 Parkplätze zu erstellen, davon mindestens 13 für Besucherinnen und Besucher.

#### **5. Öffentliche Auflage und Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 31. August bis am 30. Oktober 2007 durchgeführt. Während dessen sind drei Einwendungsschreiben eingegangen.

Eines davon begrüsst Zielrichtung und Inhalt des Gestaltungsplanes ausdrücklich und weist auf die zentrale Bedeutung des betroffenen Bereichs für die Entwicklung des Zentrums von Oerlikon hin. Die darin genannten Aspekte sind im Gestaltungsplan grundsätzlich berücksichtigt.

Die beiden weiteren Stellungnahmen betreffen insbesondere Aspekte des Denkmalschutzes und der Erhaltung des gewachsenen Ortsbildes. Diese nicht berücksichtigten Anträge werden im beiliegenden Bericht aufgeführt.

#### **6. Vorprüfung durch den Kanton**

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht; aus Sicht der kantonalen Bau- und Verkehrsverwaltung ergeben sich zum Gestaltungsplan keine Einwände.

#### **7. Schlussbemerkung**

Der vorliegende Gestaltungsplan entspricht in planerischer Hinsicht den übergeordneten Stadtentwicklungszielen. Er ermöglicht einen städtebaulich und architektonisch hochwertigen Neu- und Umbau des Areals im Zentrum von Oerlikon zwischen Edison-, Franklin- und Querstrasse unter Erhaltung der Schutz- und Inventarobjekte. Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzung für attraktive Erdgeschossnutzungen, die zu einer Aufwertung und Belebung des Zentrums von Oerlikon beitragen sollen. Dies ist auch vor dem Hintergrund der Bedeutung der weiteren Entwicklung Oerlikons mit Fokus auf die «Glattalstadt» zu sehen. Oerlikon steht heute in Konkurrenz zu den Zentren Regensdorf, Kloten, Wallisellen und Dübendorf, wobei Oerlikon mit dem historischen Kontext und der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr zwei wichtige Standortvorteile aufweist.

#### **Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Der private Gestaltungsplan Edisonstrasse, bestehend aus Vorschriften und Plan, wird festgesetzt. Pläne können im Internet eingesehen werden ([www.gemeinderat-zuerich.ch](http://www.gemeinderat-zuerich.ch)).**
- 2. Vom Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird zustimmend Kenntnis genommen.**

**3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Gestaltungsplan Edisonstrasse 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.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Vorsteherin des Hochbaudepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrates

der Stadtpräsident

**Dr. Elmar Ledergerber**

der Stadtschreiber

**Dr. André Kuy**

## Privater Gestaltungsplan Edisonstrasse

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

### Vorschriften

11. April 2008

Die Grundeigentümer/innen:

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

\_\_\_\_\_

Bank Coop AG  
(Kat.-Nr. OE4888)

\_\_\_\_\_

Topwell Apotheken AG  
(Kat.-Nr. OE5684)

\_\_\_\_\_

Zustimmung des Gemeinderats: Beschluss Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Namens des Gemeinderats,

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 \_\_\_\_\_



## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

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

### Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

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

### Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. PBG.
- 2 Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht (einschliesslich Denkmalschutzbestimmungen) bleiben vorbehalten.
- 3 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.
- 4 Die Wirkung der Baulinien an der Edison-, Franklin- und Querstrasse ist bezüglich Gebäudehöhe gemäss § 278ff. PBG suspendiert. In der Ecke Edison-/Querstrasse geht der Baubereich für Randgebäude der abgekröpften Baulinie vor.



## B. Planungs- und Baubestimmungen

### Art. 4 Lärmschutzbestimmungen

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

### Art. 5 Nutzweise

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

### Art. 6 Gebäudemantel

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

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



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

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

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

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

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



- hofseitige Aufbauten im 1. Dachgeschoss auf max. 7/10 der entsprechenden Fassadenlänge;
  - Zinnengeländer, sofern diese dem Anspruch der besonders guten Gestaltung Rechnung tragen.
- Baubereich F:
    - bestehende Dachkuppel
- 2 Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes zu den Dachaufbauten geregelt ist, gilt die Drittelsregelung gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. April 2005).
- 3 Für die dauernde Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes ist vor dem Baubewilligungsverfahren eine entschädigungspflichtige Bewilligung bzw. Konzession einzuholen, ansonsten der öffentliche Grund nicht beansprucht werden darf.

## Art. 8 Geschosszahl

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

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

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

## **Art. 9 Ausnützung**

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

## **Art. 10 Gestaltung**

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

## **Art. 11 Freifläche**

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



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

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

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

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

### **Art. 13 Etappierung**

Die etappenweise Ausführung von Um- und Neubauten ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich überzeugenden Teil- bzw. Gesamtüberbauung voraus. Bei einer Etappierung ist der gleiche gestalterische Anspruch gemäss Art. 10 und Art. 11 für jeden Zwischenstand zu gewährleisten.

## C. Erschliessungsbestimmungen

### Art. 14 Erschliessung für Motorfahrzeuge

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

### Art. 15 Parkierung

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

### Art. 16 Hofzugang

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

### Art. 17 Energie

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



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



## D Schlussbestimmungen

### **Art. 18 Inkrafttreten**

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



Stadt Zürich

# Privater Gestaltungsplan Edisonstrasse

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

## Plan 1 : 500

11. April 2008

Die Grundeigentümer/innen:

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

Bank Coop AG  
(Kat.-Nr. OE4888)

Topwell Apotheken AG  
(Kat.-Nr. OE5684)

Zustimmung des Gemeinderats: Beschluss Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Namens des Gemeinderats,

Die Präsidentin / Der Präsident

Die Sekretärin / Der Sekretär

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

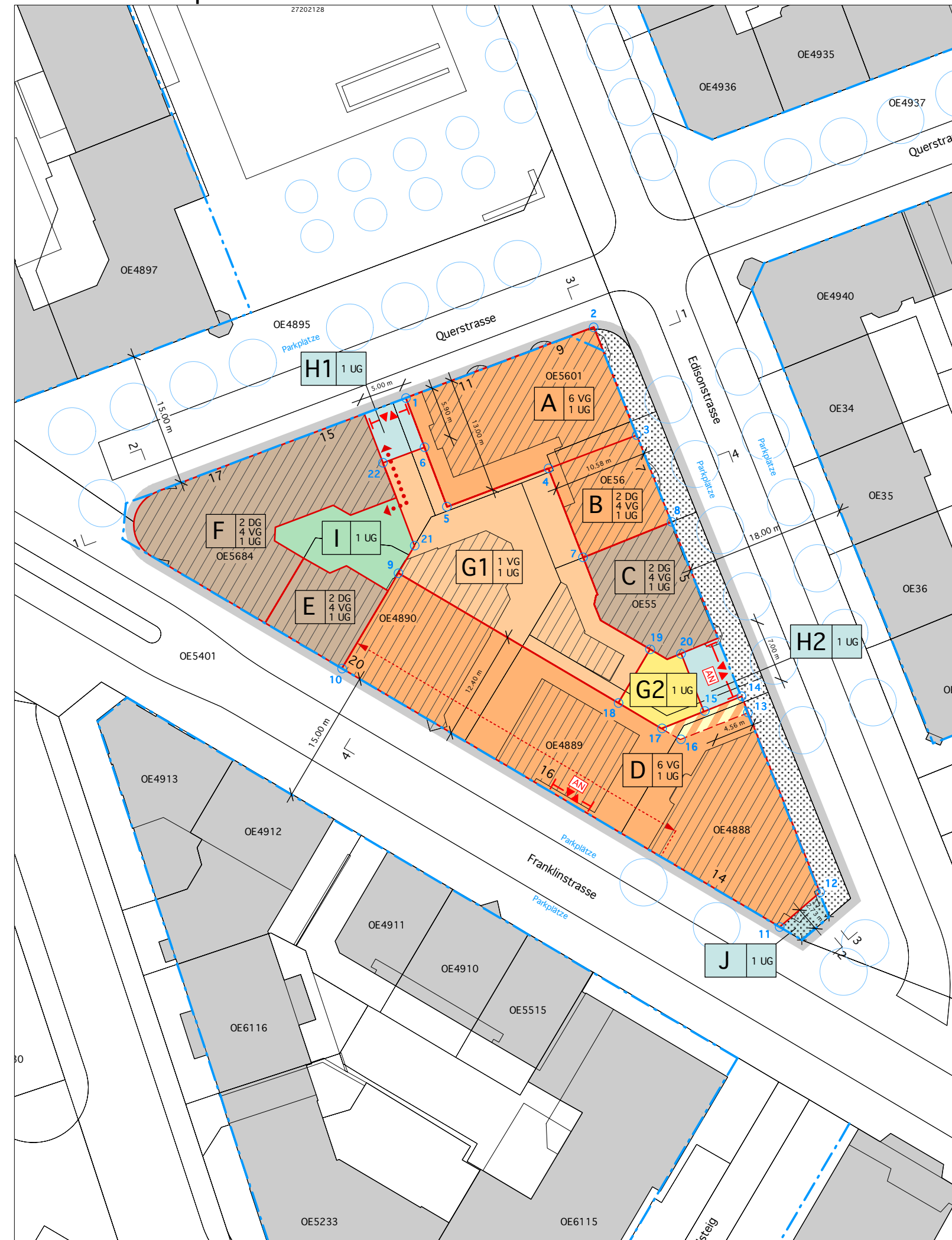
Für die Baudirektion:

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

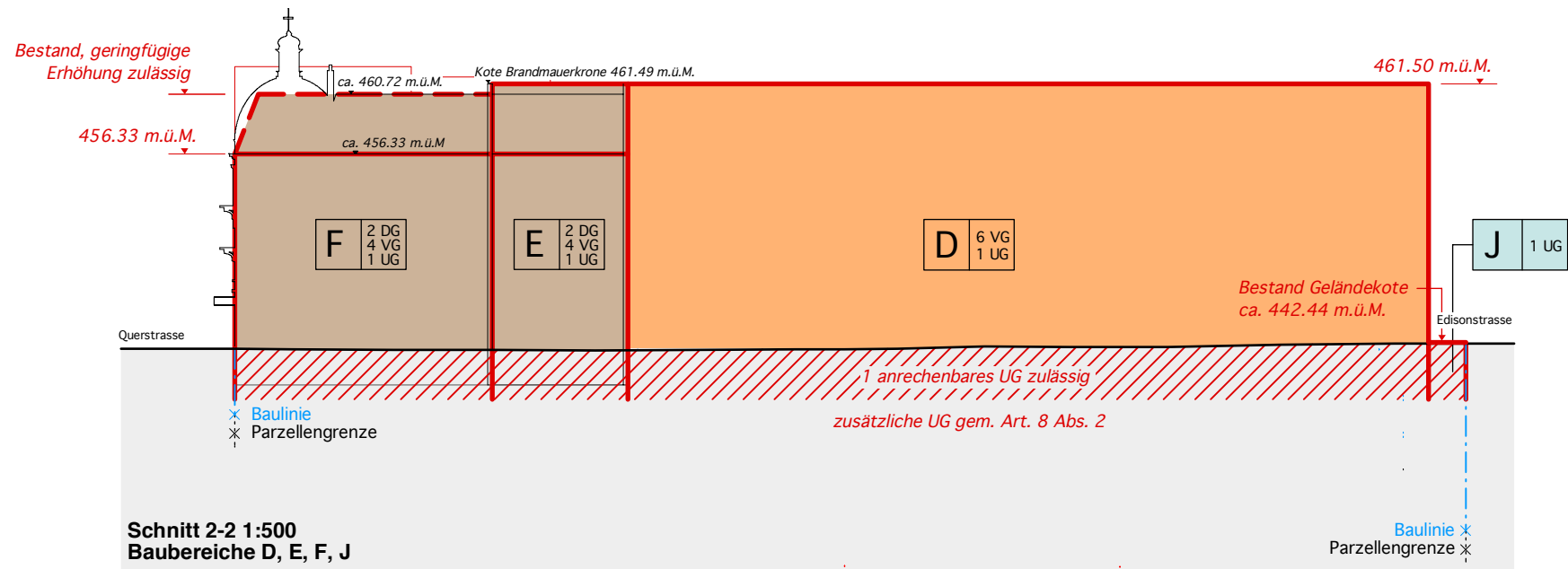
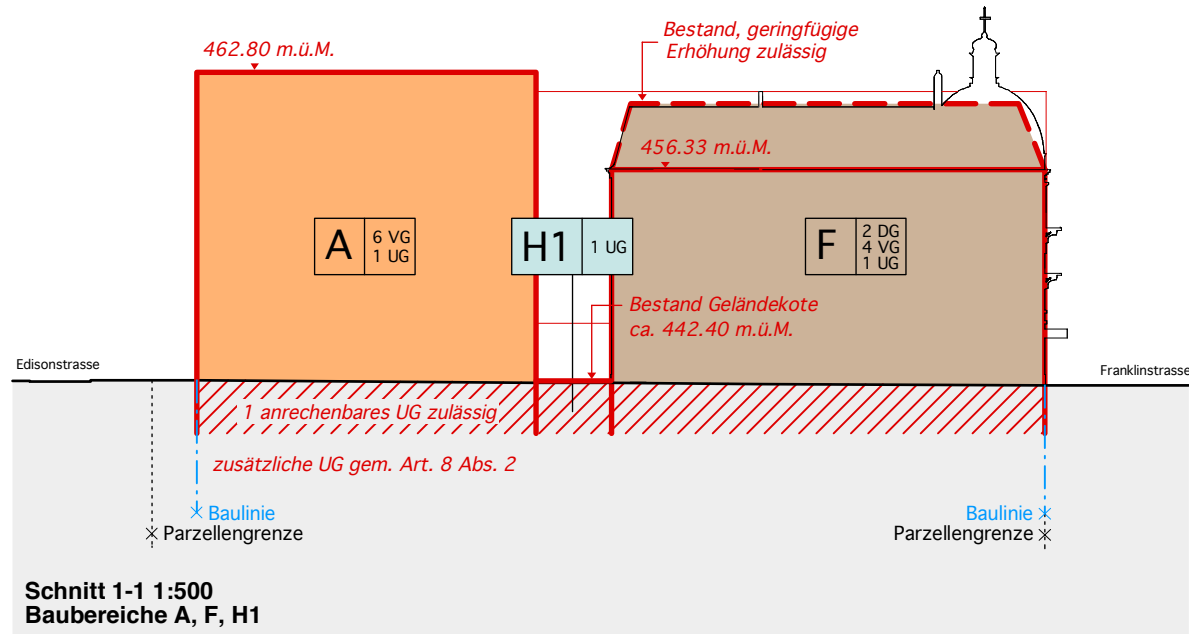
**PLANPARTNER AG**

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

## Situationsplan 1 : 500



# Schnitte 1 : 500



## Festlegungen

### Baubereiche:

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

### Übrige Festlegungen:

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

## Informationen

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

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

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

