



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 5. Oktober 2022

GR Nr. 2022/484

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Parkring», Zürich Enge, Kreis 2

1. Zweck der Vorlage

Der private Gestaltungsplan «Parkring» schafft die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für einen geplanten Atelierneubau gemäss Richtprojekt vom 18. Juni 2020 und damit eine massvolle Erweiterung der geschützten Villenanlage sowie eine betriebliche Verbesserung. Mit dieser Vorlage beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, dem privaten Gestaltungsplan «Parkring» zuzustimmen.

2. Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans

Der Geltungsbereich umfasst die 2934 m² grosse Parzelle Kat.-Nr. EN3022, die sich vollumfänglich im Eigentum der Calatrava Immobilien AG befindet. Das Grundstück liegt im Villenquartier Parkring im Quartier Enge, Kreis 2. Teil der Villenanlage sind mehrere Bauten, darunter das Hauptgebäude (die ehemalige Villa Hürlimann), ein Laubengang, eine Remise und ein im Jahr 2011 erstelltes Gerätehaus/Atelier. Die Topographie ist Richtung Süden abfallend, wodurch sich das Areal in drei Niveaus gliedert. Das oberste Niveau ist vom Parkring her zugänglich und umfasst die Villa mit Terrasse und Rosengarten. Das mittlere Niveau mit dem Rasenhof wird durch den Laubengang vom untersten Niveau mit der Remise und dem bestehenden Ateliergebäude getrennt.

Die Parzelle liegt zwischen der Ulmbergstrasse und der Alfred-Escher-Strasse, respektive der Tunnelstrasse. Bei der Alfred-Escher-Strasse handelt es sich um eine Hauptverkehrsstrasse, die den Mythenquai mit dem Stadtteil Wiedikon verbindet und auf Höhe des Parkrings in den Ulmbergtunnel führt. Die Tunnelstrasse ist der Abzweiger, der auf die Seestrasse führt. Nördlich der Parzelle verläuft der Parkring, an dem sich auch der Hauptzugang zur Anlage befindet. In naher Umgebung des Perimeters liegen der Bahnhof Enge sowie verschiedene Tram- und Bushaltestellen.

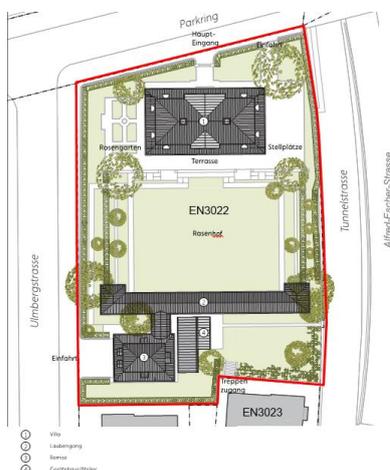


Abb. 1: Geltungsbereich des Gestaltungsplans (rot); Dachaufsicht Bestand



3. Ausgangslage

Die neubarocke Villenanlage wurde in den Jahren 1925–1926 im Auftrag von Hans Hürli-
mann erstellt. Architekt für die Hochbauten war E. Staehli, die Gartenanlage wurde von den
Gebrüdern Mertens entworfen. In den folgenden Jahrzehnten wurden diverse kleinere An-
passungen (Grenzänderung, Installierung Öltank, Vergrößerung Kellerausgang usw.) vor-
genommen, bis 1986 die Inventarisierung und 1988 die Unterschutzstellung erfolgte. 1996
wurde die Bausubstanz in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege saniert und restauriert.
In diesem Zusammenhang erfolgte auch die Umnutzung von Wohn- zu Büroflächen.

Seit 2002 dient die Liegenschaft Parkring 11 als Hauptsitz der Santiago Calatrava GmbH
mit rund 50 Beschäftigten. Im Jahr 2004 wurde die Villa renoviert und im Untergeschoss
erweitert. 2011 wurde die ehemalige Autoremise um ein Ateliergebäude ergänzt. 2017
konnte die Calatrava Immobilien AG einen brachliegenden 173 m² grossen Teil des südlich
angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. EN3023 von der Stadt erwerben und zum Grundstück
Kat.-Nr. EN3022 hinzufügen.

Die Räumlichkeiten auf dem Grundstück werden heute vollumfänglich zu Arbeitszwecken
genutzt. In der Villa befinden sich die Büroräumlichkeiten für die in Zürich tätigen rund
50 Mitarbeitenden im Bereich Architektur und Bauingenieurwesen. Die Remise, inklusive
ehemalige Wohnung im Dachgeschoss, und das bestehende Ateliergebäude dienen als
Modellbauwerkstatt.

Die Platzverhältnisse am heutigen Standort sind für die Ausübung künstlerischer und mo-
dellbauerischer Tätigkeiten zu eng. Um betriebliche Verbesserungen für die Mitarbeitenden
schaffen zu können, beabsichtigt die Grundeigentümerin die Villenanlage mit einem Neu-
bau zu ergänzen. Ohne den denkmalschützerischen Wert der Villenanlage zu beeinträchti-
gen, soll dazu im südlichen Teil der Liegenschaft ein Atelierneubau entstehen.

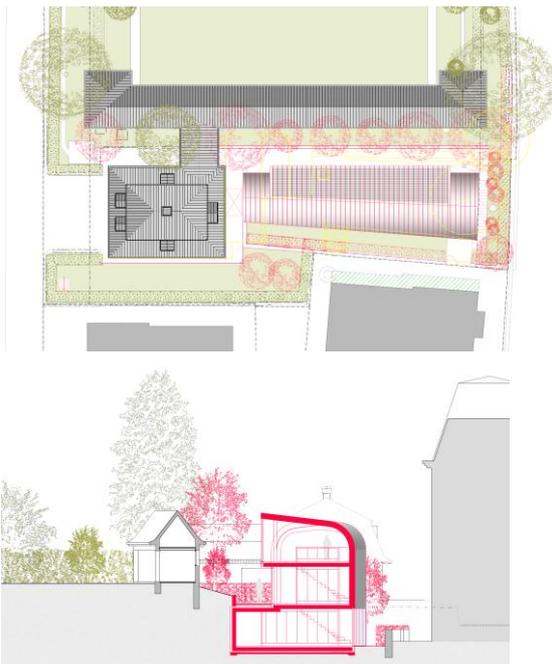


Abb. 2: Richtprojekt von 18. Juni 2020; Atelierneubau und Neupflanzungen rot



3/9

Gemäss Richtprojekt vom 18. Juni 2020 bietet der geplante Neubau auf drei Geschossen (Untergeschoss, Erdgeschoss und Galerie) Platz für die umfangreichen künstlerischen Tätigkeiten des Büros Calatrava. Der Neubau löst sich von den historischen Gebäuden und ordnet sich auch in Relation des Dachfirsts diesen unter.

Die bisherige beengte zweigeschossige Holzkonstruktion des Anbaus aus dem Jahr 2011 (bestehendes Ateliergebäude) wird inklusive Bodenplatte abgebrochen.

4. Planungsrechtliche Situation

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) liegt das Grundstück in der Kernzone Parkring. Danach sind die denkmalgeschützten Bauten (Villa, Remise, Laubengang) mit einer Profilerhaltungslinie belegt. Es gilt ein Mindestwohnanteil von 90 Prozent. Im Westen ist das Grundstück der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet. Ein rund 25 m breiter Streifen entlang der Alfred-Escher-Strasse im Osten wird als «Lärmvorbelastetes Gebiet» gekennzeichnet, wofür die ES III gilt. Das Grundstück ist dem Hochhausgebiet III zugewiesen, wo die maximal zulässige Gesamthöhe 40 m beträgt.

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Parkring» sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für den geplanten Atelierneubau gemäss Richtprojekt geschaffen und damit eine massvolle Erweiterung des geschützten Ensembles sowie eine betriebliche Verbesserung ermöglicht werden.

5. Denkmalschutz / Schutzvertrag

Die Villenanlage einschliesslich dem Garten steht seit 1988 unter Denkmalschutz. Mit dem überarbeiteten Schutzvertrag zwischen der Calatrava Immobilien AG und der Stadt (separate, nachgelagerte Vorlage zum vorliegenden Geschäft) soll einerseits der Schutzperimeter des Gartens geklärt werden, andererseits wird der Schutzzumfang des Gartens konkretisiert.

6. Mehrwertausgleich

Mit der Planungsmassnahme ergibt sich eine Aufzoning. Nach dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) entsteht ein Planungsvorteil, der gemäss Regelung der BZO auszugleichen ist (§ 19 Abs. 1 MAG). Die Stadt erhebt eine Mehrwertabgabe von vierzig Prozent des um Fr. 100 000.– gekürzten Mehrwerts (Art. 81d BZO, i. V. m. § 20 Abs. 1 und § 19 Abs. 3 MAG).

Die Mehrwertprognose erfolgte mit einer individuellen Schätzung (Mehrwertprognose städtische Schätzungskommission vom 3. Februar 2021). Diese prognostiziert für die Planungsmassnahme eine kommunale Mehrwertabgabe von Fr. 293 000.–. Der Betrag soll auf dem Verfügungsweg ausgeglichen werden.

7. Wichtigste Festlegungen des privaten Gestaltungsplans

Hauptbestandteil des privaten Gestaltungsplans ist ein präzise festgelegter Gebäudemantel, welcher die Lage und das maximale Volumen des Gebäudes definiert. Damit und mit weiteren Festlegungen wird die Einhaltung der erhöhten Einordnungsanforderungen und die gebotene Rücksichtnahme auf die unter Schutz stehenden Bauten und den ebenfalls denkmalgeschützten Garten gewährleistet. Grundlage für die entsprechenden Festlegungen im Gestaltungsplan ist das Richtprojekt vom 18. Juni 2020.



Allgemeine Bestimmungen (Art. 1–3)

Der private Gestaltungsplan «Parkring» setzt sich aus den Gestaltungsplanvorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 zusammen (Art. 2). Er schafft die bau- und planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines Bauprojekts in der Kernzone Parkring. Die unter Schutz stehende Villenanlage mit Garten wird durch einen Neubau des bestehenden Ateliergebäudes städtebaulich und architektonisch rücksichtsvoll weiterentwickelt. Die Schutzanordnungen gemäss dem angepassten Schutzvertrag gehen den Bestimmungen des Gestaltungsplans vor.

Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 4–10)

Nutzweise (Art. 4)

Im Bereich Mantellinie Neubau sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Im restlichen Geltungsbereich sind Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Für den Geltungsbereich wird keine Wohnanteilspflicht festgesetzt. Im Jahr 1994 wurde eine Bewilligung zur Umnutzung der Villa als Büroräumlichkeiten erteilt.

Die integrale Unterschutzstellung der Liegenschaft lässt keine zeitgemässe Wohnnutzung zu. Da insbesondere auch an Teilen im Innern der Villa keine Eingriffe in die geschützte Bausubstanz zulässig sind, ist auch keine Unterteilung in mehrere Wohneinheiten möglich. Mit der 1994 ausgestellten Ausnahmegewilligung von den Vorschriften zur Wohnanteilsfläche kann das Schutzobjekt besser gewahrt werden.

Mit dem privaten Gestaltungsplan wird vorgeschrieben, dass im Dachgeschoss der Remise eine Wohnung zu realisieren ist. Damit wird der Ursprungszustand der Nutzweise von 1925 wiederhergestellt. Im Neubau hingegen ist keine Wohnnutzung zulässig. Somit darf an der Hauptlärmquelle Alfred-Escher-Strasse nicht gewohnt werden, selbst wenn bei Nichteinhaltung der Immissionsgrenzwerte die Voraussetzung für eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) allenfalls erfüllt wäre.

Gebäudemantel Neubau (Art. 5)

Oberirdische Gebäudeteile sind grundsätzlich nur innerhalb der im Situationsplan gekennzeichneten Mantellinie des Gebäudemantels für den Neubau zulässig. Gebäudevorsprünge dürfen nicht über die Mantellinie hinausragen.

Um den Neubau gut in die bestehende Situation einzugliedern, entspricht die maximal erlaubte Höhenkote der Mantellinie der Firsthöhe des Laubengangs. Der Neubau überragt die bestehenden Bauten somit nicht und ordnet sich durch die in Richtung Süden abfallende Dachneigung dem Bestand unter.

Der Grenzabstand gegenüber dem südlich angrenzenden städtischen Grundstück Kat.-Nr. EN3023 wird mit dem Richtprojekt unterschritten, was die Einräumung des Näherbaurechts voraussetzt. Das erforderliche Näherbaurecht wurde unter Bedingung, dass der Gestaltungsplan in Rechtskraft erwächst, eingeräumt und im Grundbuch eingetragen.



Geschosszahl und Nutzungsmass Neubau (Art. 7–8)

Die Anzahl Vollgeschosse ist unter Einhaltung der maximalen Höhenkote frei. Es ist ein Untergeschoss mit anrechenbaren Geschossflächen zulässig. Die maximal zulässige Fläche im Untergeschoss ist durch den im Situationsplan als Baubereich Untergeschoss gekennzeichneten Bereich definiert. Die Ausnützung innerhalb des Gebäudemantels ist frei.

Gestaltung (Art. 9)

Die Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind so zu gestalten, dass sie für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen eine besonders gute Gesamtwirkung erreichen. Dabei soll der Gebietscharakter der Kernzone Parkring berücksichtigt werden. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und die Beleuchtung.

Das Bauvorhaben wurde vorgängig zur Ausarbeitung des Gestaltungsplans bereits der Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege der Stadt Zürich für eine Stellungnahme zugestellt. In einem gemeinsamen Schreiben, datiert vom 24. Oktober 2019, nehmen die Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege Stellung zum Bauvorhaben gemäss Richtprojekt. Danach steht das Bauprojekt im Einklang mit den denkmalpflegerischen respektive gartendenkmalpflegerischen Anliegen. Der durch eine Baumreihe gegen Norden abgeschirmte Neubau gibt sich mit seiner ruhigen zweigeschossigen Silhouette als Nebengebäude zu erkennen und fügt sich durch seine Farbgebung unauffällig in die durchgrünte Umgebung ein. Die Gebäudehöhe bleibt unter dem Dachfirst der benachbarten Remise und ordnet sich dadurch dem Laubengang unter. Das Gebäude überlässt der Villa die dominante Stellung und tritt auch gegenüber der angrenzenden Bebauung kaum in Erscheinung. Die Anforderungen der besonderen Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt gemäss § 238 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) werden erfüllt. Auch aus Sicht des Ortsbildschutzes wird die von Villen und Doppelwohnhäusern geprägte Baugruppe am Parkring (ISOS, A-Objekt) nicht tangiert.

Freiraum (Art. 10)

Die gesamte Villenlage mitsamt der Umgebung stellt ein Schutzobjekt i. S. v. § 203 Abs. 1 lit. c und f PBG dar (mit Ausnahme des Bereichs des neuen Ateliergebäudes in der südöstlichen Grundstücksecke). Die entsprechenden Pflichten seitens Eigentümerin sind vertraglich festgehalten. Die Gestaltung der gesamten Gartenanlage hat unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Schutzzumfangs zu erfolgen.

Innerhalb des im Situationsplan als Umgebung Neubau gekennzeichneten Bereichs sind mindestens zwei grosskronige Laubbäume zu pflanzen.

Erschliessung und Parkierung (Art. 11–12)

Die Villenanlage wird über zwei Zufahrten für den motorisierten Individualverkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr erschlossen. Der Hauptzugang zur Villa erfolgt ab dem nördlich des Perimeters verlaufenden Parkring. Weiter ist das Grundstück ab der Ulmbergstrasse auf Höhe der Remise zugänglich. Mit dem privaten Gestaltungsplan «Parkring» wird an der bestehenden Erschliessungssituation keine Änderung vorgenommen. Die Zugänglichkeit des Atelierneubaus ab der Ulmbergstrasse und dem Parkring wird über das bestehende grundstücksinterne Wegenetz gewährleistet.



Für die Berechnung der minimal erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder und leichte Zweiräder ist die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, AS 741.500) massgeblich. Die Anzahl zulässiger Abstellplätze für Personenwagen innerhalb des Geltungsbereichs liegt bei maximal vier. Die Anzahl der benötigten Abstellplätze für leichte Zweiräder und Motorräder ergibt sich aus den Berechnungen gemäss Parkplatzverordnung.

Die Liegenschaft liegt im Parkplatzreduktionsgebiet B, in dem mindestens 25 Prozent und maximal 45 Prozent des Normalbedarfs für Gewerbe zulässig sind. Ausgehend von einer Bezugsfläche von 1446 m² beträgt die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen somit mindestens zwei und maximal vier. Bis zur Nutzungsänderung der Remise waren fünf Parkplätze bewilligt, nämlich drei östlich der Villa und zwei in der Remise. Auf letztere wurde allerdings durch die Nutzungsänderung faktisch freiwillig verzichtet. Mit dem Gestaltungsplan wird die Höchstzahl gemäss Parkplatzverordnung von vier Parkplätzen erlaubt. Die Parkplätze können östlich der Villa (drei Parkplätze) und in der Einfahrt ab der Ulmbergstrasse (ein Parkplatz) angeordnet werden. Für leichte Zweiräder sind 13 Abstellplätze erforderlich. Eine mögliche Anordnung der noch benötigten Abstellplätze für Zweiräder ist im Richtprojekt dargestellt.

Umwelt (Art. 13–18)

Energie (Art. 13)

Die Formulierung der Vorschriften entspricht dem von der Stadt angewendeten Standard für Sondernutzungsplanungen respektive ist für Umbauten der vorhandenen Schutzobjekte entsprechend angepasst worden.

Energieversorgung (Art. 14)

Bei der Wärme- und Kälteversorgung für den Neubau ist komplett auf fossile Energiequellen zu verzichten.

Gemäss dem Richtprojekt soll auf dem Neubau eine Photovoltaikanlage angebracht werden.

Ökologischer Ausgleich (Art. 15)

Die Grünfläche im Bereich des Neubaus wird mit einem Mindestanteil der neugestalteten Umgebungsfläche gesichert. Mindestens 50 Prozent der im Situationsplan als Umgebung Neubau bezeichneten Fläche muss als Grünfläche ausgestaltet werden. Mit dem Richtprojekt vom 18. Juni 2020 wird eine Umgebungsgestaltung aufgezeigt, bei der der Grünflächenanteil innerhalb der neugestalteten Umgebung gut 60 Prozent beträgt.

Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 16)

Innerhalb der Bereiche Mantellinie Neubau und Baubereich Untergeschoss kommen die Grenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV zur Anwendung. Damit werden mit dem Gestaltungsplan knapp 23 m² von der ES II in die ES III aufgestuft. Der Bereich Mantellinie Neubau wird der ES III zugewiesen, da im Atelier u. a. auch Arbeiten im Sinne einer Werkstatt ausgeführt werden, was als mässig störend beurteilt wird.



Entwässerung (Art. 17)

Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur besonderen Bauverordnung I (BBV I, LS 700.21) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen. Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist i. S. v. Art. 7 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GschG, SR 814.20) abzuleiten. Dem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept beizulegen.

Diese Bestimmung hat sowohl einen ökologischen als auch einen lokalklimatischen Hintergrund.

8. Lokalklima

Der Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans weist gemäss kantonalen Klimamodellkarten einen nächtlichen Wärmeinseleffekt von plus 2–3 C um 4 Uhr auf. Er liegt aber auch am Rande des Einwirkungsbereichs eines Talabwindsystems (von den Hängen des Uetlibergs abfliessende Kaltluft). Die Klimakarten des Kantons Zürich bilden eine zentrale Grundlage der Fachplanung Hitzeminderung (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 178/2020). Diese verfolgt drei Hauptziele: Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden, vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten und das bestehende Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken.

Mit dem Gestaltungsplan wird aufgrund der Kleinräumigkeit des Atelierneubaus und der restlichen unter Denkmalschutz gestellten Fläche kein Artikel explizit zum Lokalklima formuliert. Diverse Festsetzungen im Gestaltungsplan wirken sich allerdings positiv auf das Lokalklima aus.

Mit dem Richtprojekt bzw. dem Gestaltungsplan werden gezielte kompensatorische Massnahmen zugunsten des Lokalklimas angestrebt. Diese orientieren sich an drei Handlungsansätzen gemäss der Fachplanung mit besonders hohem Wirkungsgrad:

- Baukörper für günstiges Mikroklima optimieren: Durch die Mantellinie wird ein gezielt gesetzter Baukörper sichergestellt. Die Beschattung durch das südlich angrenzende viergeschossige Nachbargebäude führt zu einem angenehmen thermischen Komfort für die im Neubau arbeitenden Menschen.
- Grünflächen klimaökologisch gestalten: Den stärksten Beitrag zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität leistet die vorgeschriebene Erhöhung des Baumbestands südlich des Laubgangs. Ergänzt wird die Begrünung durch weitere Pflanzungen entlang der Tunnelstrasse und der Südseite des Atelierneubaus.
- Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräume beschatten: Im Tagesverlauf werden durch das Nachbargebäude Seestrasse 2 und die grosskronigen Bäume nicht nur die Gebäudefassaden, sondern auch die angrenzenden Aufenthaltsräume sowie die Strassen- und Verkehrsräume beschattet.

9. Änderung Regelung zur Ablösung Bauverbotsdienstbarkeit

Am 22. Februar 2017 wurde zwischen der Stadt und der Calatrava Immobilien AG ein Kaufvertrag über eine Landfläche von 173 m² Land an der Seestrasse 2 (Teil von alt Kat.-Nr. EN674 / Teil von neu Kat.-Nr. EN3022) öffentlich beurkundet. Am 21. Juli 2017 erfolgte die Eigentumsübertragung von der Stadt an die Calatrava Immobilien AG.



Da der betroffene Grundstücksteil in der Kernzone Parkring und ausserhalb des Baubereichs lag, erfolgte der Verkauf zum Umgebungslandwert. Mit dem Verkauf wurde folgedessen eine Bauverbotsdienstbarkeit auf die fragliche Grundstücksfläche gelegt und die Bedingungen und Berechnung der Entschädigung für eine künftige Löschung der Dienstbarkeit vereinbart.

Bei der Festlegung der Höhe der vertraglich geschuldeten Entschädigung für die Löschung des Bauverbots wurde der hoheitlich geschuldete Mehrwertausgleich noch nicht berücksichtigt, da zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrags das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, AS 700.9) noch nicht in Kraft war. Um diesen neuen Umständen gerecht zu werden, haben am 25. August 2022 die Stadt und die Calatrava Immobilien AG einen Vertrag über die Änderung zur Vereinbarung über die Löschung der Dienstbarkeit öffentlich beurkundet. Danach hat die Calatrava Immobilien AG einerseits den hoheitlich geschuldeten Mehrwertausgleich ans Amt für Städtebau zu leisten, kann jedoch die gleiche Summe von der vertraglichen Entschädigung für die Löschung der Bauverbotsdienstbarkeit in Abzug bringen.

10. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG fand vom 18. September 2021 bis 16. November 2021 statt. Während der Auflage ging ein Einwendungsschreiben zum Gestaltungsplan ein, in dem sechs Anträge gestellt werden. Die Anträge betreffen die Themen Materialwahl, Begrünung, Sichtschutz, Näherbaurecht und Besonnung. Im Bericht zu den Einwendungen, der Bestandteil des Erläuterungsberichts nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) ist, werden alle Anträge aufgeführt und beantwortet.

11. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des Gestaltungsplans dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Dieser wird von der Baudirektion in der Vorprüfung vom 22. März 2022 als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt. Unter Berücksichtigung verschiedener Anträge wird die Genehmigung des Gestaltungsplans in Aussicht gestellt. Die Anträge betrafen insbesondere die Themen Nutzweise, Gebäudemantel, Lärm-schutz sowie die Bereinigung von begrifflichen Unklarheiten. Daneben wurden Präzisierungen oder Ergänzungen im Erläuterungsbericht angesprochen.

Die von der Baudirektion vorgebrachten Hinweise und Auflagen wurden geprüft, mit den zuständigen kantonalen Stellen geklärt und der Gestaltungsplan wurde entsprechend überarbeitet.

12. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Der vorliegende Gestaltungsplan löst zulasten der KMU weder neue Handlungs-pflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozess-regulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.



13. Schlussbemerkung

Der private Gestaltungsplan «Parkring» steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Raumplanung und mit der Richtplanung.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die notwendigen Rahmenbedingungen für eine der örtlichen Situation angepasste, wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige Weiterentwicklung der geschützten Villenanlage geschaffen. Soweit in der Zulassung eines Neubaus eine Beeinträchtigung des ISOS-Schutzziels erblickt werden sollte, ist diese als höchstens untergeordnet zu beurteilen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die mit dem Gestaltungsplan ermöglichte bauliche Ergänzung den rechtlichen Grundlagen zum Ortsbild- und Denkmalschutz entspricht.

Der private Gestaltungsplan «Parkring» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Ortes sowohl in Bezug auf den Ortsbild- und Denkmalschutz als auch in architektonischer, städtebaulicher und raumplanerischer Hinsicht. Weil der Gestaltungsplan insbesondere die Schutzanliegen des ISOS und des kantonalen Denkmalpflegerechts nach wie vor gewährleistet, kann in diesem Rahmen den privaten Interessen hinsichtlich einer massvollen Nutzungserweiterung Rechnung getragen werden.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Dem privaten Gestaltungsplan «Parkring», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Situationsplan Mst. 1:500 (beide Beilagen datiert 20. Mai 2022), wird zugestimmt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Parkring» 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. Dem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen, Kapitel 5.2.1 des Erläuterungsberichts nach Art. 47 RPV (Beilage datiert vom 20. Mai 2022), wird gesamthaft zugestimmt.**
- 4. Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan «Parkring» gemäss Ziffer 1 nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 5. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage datiert vom 20. Mai 2022) wird 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



Beilage 1 zu GR Nr. 2022/484

Privater Gestaltungsplan «Parkring»

Zürich-Enge, Kreis 2, Kanton Zürich

Vorschriften

<p>Die Grundeigentümerin / Der Grundeigentümer</p> <p>Calatrava Immobilien AG</p> <p>..... Ort, Datum</p>
<p>Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. vom</p> <p>Im Namen des Gemeinderats Die Präsidentin / Der Präsident:</p> <p>Die Sekretärin / Der Sekretär:</p>
<p>Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom</p> <p>Für die Baudirektion</p>
<p>In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den</p>



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Parkring»

vom [...]

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 56 Abs. 1 lit. c GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom [...]²,

beschliesst die Zustimmung zu folgenden Vorschriften:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 ¹ Der Private Gestaltungsplan «Parkring» bezweckt einen Ersatz für das bestehende Ateliergebäude.

Zweck

² Der Gestaltungsplan schafft die bau- und planungsrechtliche Grundlage für eine städtebaulich und architektonisch rücksichtsvolle Weiterentwicklung im Umgebungsbereich der unter Schutz stehenden Anlage mit Villa, Remise, Laubengang und Garten.

Art. 2 ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 zusammen.

Bestandteile und Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan gekennzeichnet.

³ Für den Geltungsbereich gemäss Situationsplan wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von §§ 85 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG)³ festgesetzt.

⁴ Diese Vorschriften gelten für das im Plan bezeichnete Gestaltungsplangebiet.

Art. 3 ¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der jeweils rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO)⁴.

Geltendes Recht

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

¹ AS 101.100

² STRB Nr. [...] vom [Datum - Monat ausschreiben].

³ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁴ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

³ Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss PBG⁵ in der Fassung bis 28. Februar 2017.

⁴ Die Villa, die Remise, der Laubengang und der Garten stehen unter Denkmalschutz; die Schutzanordnungen gehen dem Gestaltungsplan vor.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise

Art. 4 ¹ Innerhalb des Bereichs Mantellinie Neubau sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² Innerhalb des restlichen Geltungsbereichs sind Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

³ Es besteht keine Wohnanteilspflicht.

⁴ Im Dachgeschoss der Remise ist nur eine Wohnnutzung zulässig.

Gebäudemantel Neubau

Art. 5 ¹ Der Gebäudemantel des Neubaus wird durch Mantellinien begrenzt und definiert die höchstens zulässige Abmessung des Neubaus.

² Es gelten die Mantellinien im Situationsplan.

³ Gebäudevorsprünge dürfen nicht über die Mantellinie hinausragen.

⁴ Über die Höhenkoten der Mantellinie dürfen Kamine und Abluftrohre herausragen; sie sind auf das technisch notwendige Mass zu beschränken.

Abgrabungen

Art. 6 Abgrabungen in der Umgebung des Neubaus sind vorbehaltlich der Erreichung einer besonders guten Gesamtwirkung gemäss Art. 9 zulässig.

Geschosszahl Neubau

Art. 7 ¹ Innerhalb des Gebäudemantels Neubau ist die Vollgeschosszahl frei.

² Es ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig; dieses darf innerhalb des Baubereichs Untergeschoss über den Gebäudemantel hinausreichen.

Nutzungsmass Ausnützung
Neubau

Art. 8 Innerhalb des Gebäudemantels ist die Ausnützung frei.

⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.



Art. 9 ¹ Bauten, Anlagen und deren 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 unter Berücksichtigung des Gebietscharakters der Kernzone Parking eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Gestaltung

² Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

Art. 10 ¹ Im gesamten Geltungsbereich ist eine standortgerechte und ökologisch wertvolle Bepflanzung vorzusehen.

Freiraum

² In dem im Situationsplan als Umgebung Neubau gekennzeichneten Bereich sind mindestens zwei grosskronige Laubbäume zu pflanzen; das Untergeschoss darf nicht in deren Wurzelbereich ragen.

C. Erschliessung und Parkierung

Art. 11 ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt an den im Situationsplan gekennzeichneten Stellen.

Erschliessung

² Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt an den im Situationsplan gekennzeichneten Stellen.

Art. 12 ¹ Im Geltungsbereich werden insgesamt höchstens vier Abstellplätze für Personenwagen zugelassen.

Abstellplätze

² Die Anzahl Abstellplätze für leichte Zweiräder und Motorräder richtet sich nach der Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung)⁶.

⁶ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

D. Umwelt

Energie

Art. 13 ¹ Neubauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich⁷, Ausgabe 2009, Abschnitt II. Teil 1, um mindestens 30 Prozent unterschreiten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-P Standards⁸, Ausgabe 2017, entsprechen. Neubauten haben zudem den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco⁹, Ausgabe 2018, einzuhalten.

² Umbauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, für Neubauten, Abschnitt II. Teil 1, einhalten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-Standards für Umbauten, Ausgabe 2017, entsprechen. Diese Vorgaben gelten, soweit deren Einhaltung technisch möglich und wirtschaftlich tragbar sowie mit den Schutzziele zu vereinbaren ist.

³ Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Minergie-Standards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

Energieversorgung

Art. 14 Bei Neubauten erfolgt die Wärme- und Kälteerzeugung über nicht fossile Energiequellen.

Ökologischer Ausgleich

Art. 15 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)¹⁰ zu optimieren.

² Der Grünflächenanteil der im Situationsplan als Umgebung Neubau bezeichneten Fläche hat mindestens 50 Prozent zu betragen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

Art. 16 Innerhalb der Bereiche Mantellinie Neubau und Baubereich Untergeschoss gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV)¹¹.

⁷ Anhang Ziff. 1.11 zur besonderen Bauverordnung I (BBV I) vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

⁸ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

⁹ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

¹⁰ vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

¹¹ Vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.



Art. 17 ¹ Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I)¹² in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

Entwässerung

² Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GschG)¹³ abzuleiten.

³ Mit dem Baugesuch ist bei der zuständigen Behörde ein Entwässerungskonzept einzureichen.

Art. 18 Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

Abfallentsorgung

E. Schlussbestimmungen

Art. 19 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Inkrafttreten

¹² vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

¹³ vom 24. Januar 1991, SR 814.20.



Privater Gestaltungsplan «Parkring»

Zürich-Enge, Kreis 2, Kanton Zürich

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

20. Mai 2022



Auftraggeber

Calatrava Immobilien AG
Parkring 11, 8002 Zürich

Auftragnehmer

Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Anlass und Zielsetzung	5
1.2	Privater Gestaltungsplan	7
1.3	Grundlagen	7
2	Ausgangslage	8
2.1	Perimeter und Lage	8
2.2	Historie und heutige Nutzung der Villenanlage	12
2.3	Dienstbarkeiten	13
2.4	Übergeordnete Planungsgrundlagen	14
2.4.1	Kantonale Richtplanung	14
2.4.2	Regionale Richtplanung	15
2.4.3	Kommunale Richtplanung	16
2.4.4	Bau- und Zonenordnung	18
2.5	Ortsbild- und Denkmalschutz	20
2.5.1	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS)	20
2.5.2	Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte Kanton Zürich	22
2.5.3	Denkmalschutz Stadt Zürich	22
2.5.4	Schutzvertrag	22
2.6	Erschliessung und Versorgung	24
2.6.1	Öffentlicher Verkehr	24
2.6.2	Zugänglichkeit	24
2.6.3	Parkierung	24
2.6.4	Verkehrsbaulinien	25
2.6.5	Energieplanung	26
2.7	Umwelt	27
2.7.1	Lokalklima	27
2.7.2	Klimamodell Kanton Zürich	27
2.7.3	Fachplanung Hitzeminderung	29
2.7.4	Lärm	31
2.7.5	Naturgefahren	32
2.7.6	Grundwasser und Gewässerschutz	32
2.7.7	Kommunale Natur- und Landschaftsschutzobjekte KSO	32
2.7.8	Störfallvorsorge	32
2.7.9	Kataster der belasteten Standorte KbS	33
2.8	Mehrwertausgleich	34
3	Richtprojekt	35

4	Gestaltungsplan	39
4.1	Allgemeine Bestimmungen	39
4.2	Bau- und Nutzungsvorschriften	39
4.3	Erschliessung und Parkierung	45
4.4	Umwelt	46
4.5	Lokalklima	48
4.6	Interessenabwägung	49
	4.6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz	49
	4.6.2 Freiraum und Lokalklima	49
	4.6.3 Verkehr und Umwelt	50
	4.6.4 Fazit	50
5	Gestaltungsplanverfahren	51
5.1	Verfahrensablauf Gestaltungsplan	51
5.2	Öffentliche Auflage	51
	5.2.1 Einwendungen	51
5.3	Kantonale Vorprüfung	53
5.4	Weiteres Verfahren	53

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Liegenschaft **Parkring 11**, ein neubarocker Landsitz in **Zürich Enge**, dient dem renommierten spanisch-schweizerischen Architekten und Bauingenieur **Santiago Calatrava** als **Büroräumlichkeit**. Die Anlage wurde **1926** erbaut und ist heute ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c und f Planungs- und Baugesetz (PBG). Auf der Villenanlage, die seit bald 20 Jahren der **Hauptsitz** der **Calatrava Architects & Engineers** ist, sind über **50 Personen** beschäftigt. Neben dem architektonischen Wirken ist **Santiago Calatrava** auch als **Maler, Bildhauer und Plastiker** tätig. Die **Platzverhältnisse** am heutigen Standort sind für die Ausübung dieser Tätigkeiten zu eng. Um betriebliche Verbesserungen für **Santiago Calatrava** und seine Mitarbeitenden schaffen zu können, soll die Villenanlage massvoll mit einem **Künstleratelier** erweitert werden.

Im unteren Teil des Gartens der **Liegenschaft** soll, ohne den denkmalschützerischen Wert der Villenanlage zu beeinträchtigen, ein **Ateliernebau** entstehen. So wird der dringend benötigte **Raum** für das umfangreiche architektonische und künstlerische Schaffen generiert. Es soll ein **Projekt** realisiert werden, welches einen respektvollen **Abstand** zu den geschützten **Bauten** einhält und sich in seiner Erscheinung dem **Bestand** unterordnet.

Nebst dem **Neubau** des **Ateliers** wird mit dem **Gestaltungsplan** eine **2-Zimmerwohnung** im **Dachgeschoss** der bestehenden **Remise** vorgesehen, was der ursprünglichen **Nutzung** von **1926** entspricht.



Abb. 1 Lageplan Parkring 11, Stadtplan Zürich

Im Dialog mit der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege der Stadt Zürich wurde das Vorhaben bereits besprochen. Der geplante Atelierneubau wird als mit den denkmalschützerischen Zielen verträgliches Bauvorhaben erachtet, mit welchem auch die übergeordneten Schutzziele nicht tangiert werden.

Für den durch den Gestaltungsplan entstehenden planungsbedingten Vorteil leistet der Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG), welcher als Beitrag an öffentliche Infrastrukturmassnahmen verwendet wird (vgl. Kapitel 2.8).

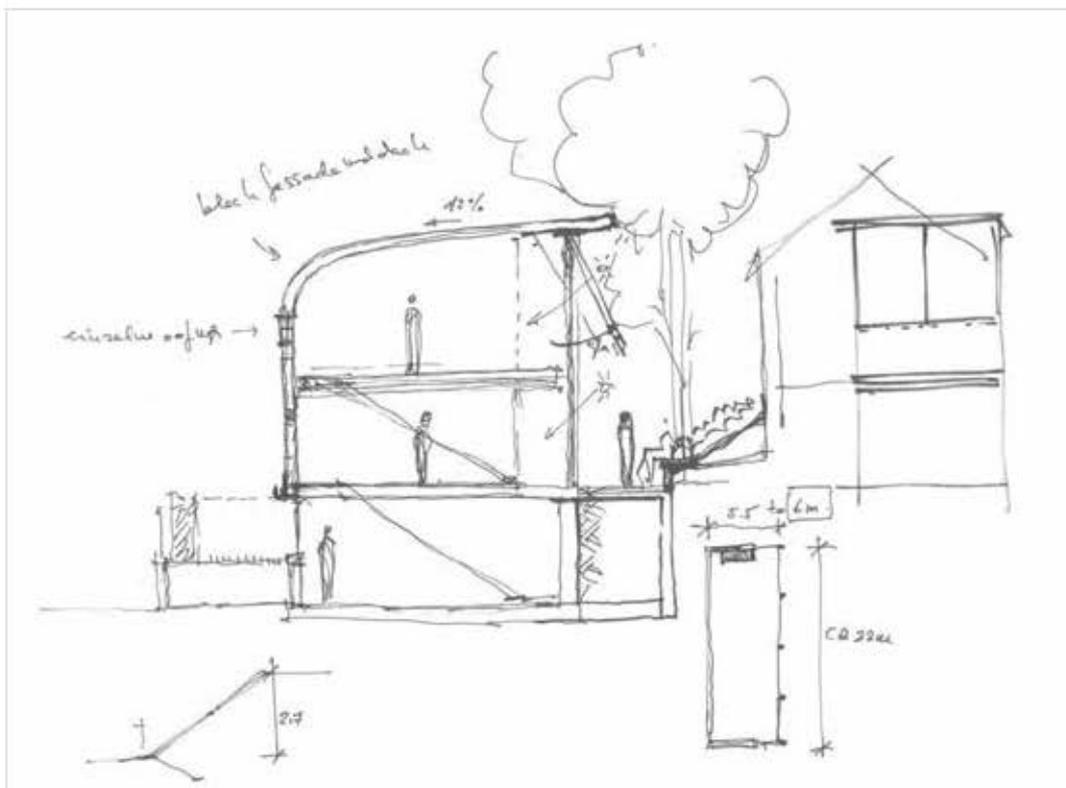


Abb. 2 Querschnitt durch den geplanten Atelierneubau, Skizze Santiago Calatrava

1.2 Privater Gestaltungsplan

In den vergangenen Jahren wurden seitens Calatrava Immobilien AG stets im Dialog und in enger Zusammenarbeit mit den städtischen Behörden verschiedenste Abklärungen zu den Möglichkeiten aus Sicht der Planung und der Denkmalpflege getätigt. Das Areal befindet sich in der Kernzone Parkring. Mit der Erarbeitung der BZO 2016 (öffentliche Auflage Ende 2013, Teilkraftsetzung 1. November 2018) wurde in der Kernzone der Baubereich auf der Liegenschaft Parkring 11 aufgehoben, wodurch zusätzliche Neubauten im Rahmen der Regelbauweise ausgeschlossen werden.

Der Atelierneubau ist in einem Villenareal mit unter Schutz stehenden Bauten (Villa, Laubengang, Remise) und Garten vorgesehen (vgl. auch Kapitel 2.5.4). Deshalb ist es wichtig, den überbaubaren Bereich und die Parameter für den Neubau möglichst präzise zu definieren. Mit dem Regelungsinstrumentarium der BZO für die Kernzonen können die Festlegungen für den Neubau nicht im erforderlichen Detaillierungsgrad festgelegt werden. Deshalb erweist sich der vorliegende Gestaltungsplan als geeignetes Planungsinstrument.

Konkret werden mit dem Gestaltungsplan u.a. folgende Inhalte gesichert:

- die nahtlose Einbindung des Atelierneubaus in den Schutzperimeter,
- Wahrung des Gebietscharakters und des Denkmalschutzes,
- Berücksichtigung einer Vielzahl unterschiedlicher Interessen (Denkmalpflege, Umweltrecht, energetische Anforderungen etc.),
- eine optimale Überbauung im Sinne einer integralen und projektbezogenen Planung unter Berücksichtigung der städtebaulichen, architektonischen und landschaftlichen Aspekte,
- eine klimaökologische Gestaltung der Freiräume im Bereich des Neubaus.

1.3 Grundlagen

Die Folgenden Unterlagen liegen dem privaten Gestaltungsplan Parkring als Grundlagen zugrunde:

- a) Richtprojekt Atelierneubau, SANTIAGO CALATRAVA VALLS SA,
18. Juni 2020
- b) Stellungnahme Lärmschutz, Kuster + Partner AG, 27. November 2019 rev.
1. Februar 2021

2 Ausgangslage

2.1 Perimeter und Lage

Der Geltungsbereich umfasst die 2'934 m² grosse Parzelle Kat.-Nr. EN3022, welche sich vollumfänglich im Eigentum der Calatrava Immobilien AG befindet. Das Grundstück liegt im Villenquartier Parkring im Quartier Enge, Kreis 2. Teil der Villenanlage sind mehrere Bauten, darunter das Hauptgebäude (die ehemalige Villa Hürlimann), ein Laubengang, eine Remise und ein im Jahr 2011 erstelltes Ateliergebäude. Die Topographie ist Richtung Süden abfallend, wodurch sich das Areal in drei Niveaus gliedert. Das oberste Niveau ist vom Parkring her zugänglich und umfasst die Villa mit Terrasse und Rosengarten. Das mittlere Niveau mit dem Rasenhof wird durch den Laubengang vom untersten Niveau mit der Remise und dem bestehenden Ateliergebäude getrennt.

Die Parzelle liegt zwischen der Ulmbergstrasse und der Alfred-Escher-Strasse, respektive der Tunnelstrasse. Bei der Alfred-Escher-Strasse handelt es sich um eine Hauptverkehrsstrasse, welche den Mythenquai mit dem Stadtteil Wiedikon verbindet und auf Höhe des Parkrings in den Ulmbergtunnel führt. Die Tunnelstrasse ist der Abzweiger, der auf die Seestrasse führt. Nördlich der Parzelle verläuft der Parkring, an welchem sich auch der Hauptzugang zur Anlage befindet. In naher Umgebung des Perimeters liegen der Bahnhof Enge sowie verschiedene Tram- und Bushaltestellen, wodurch der Gestaltungsplanperimeter eine hervorragende ÖV-Erschliessung aufweist.

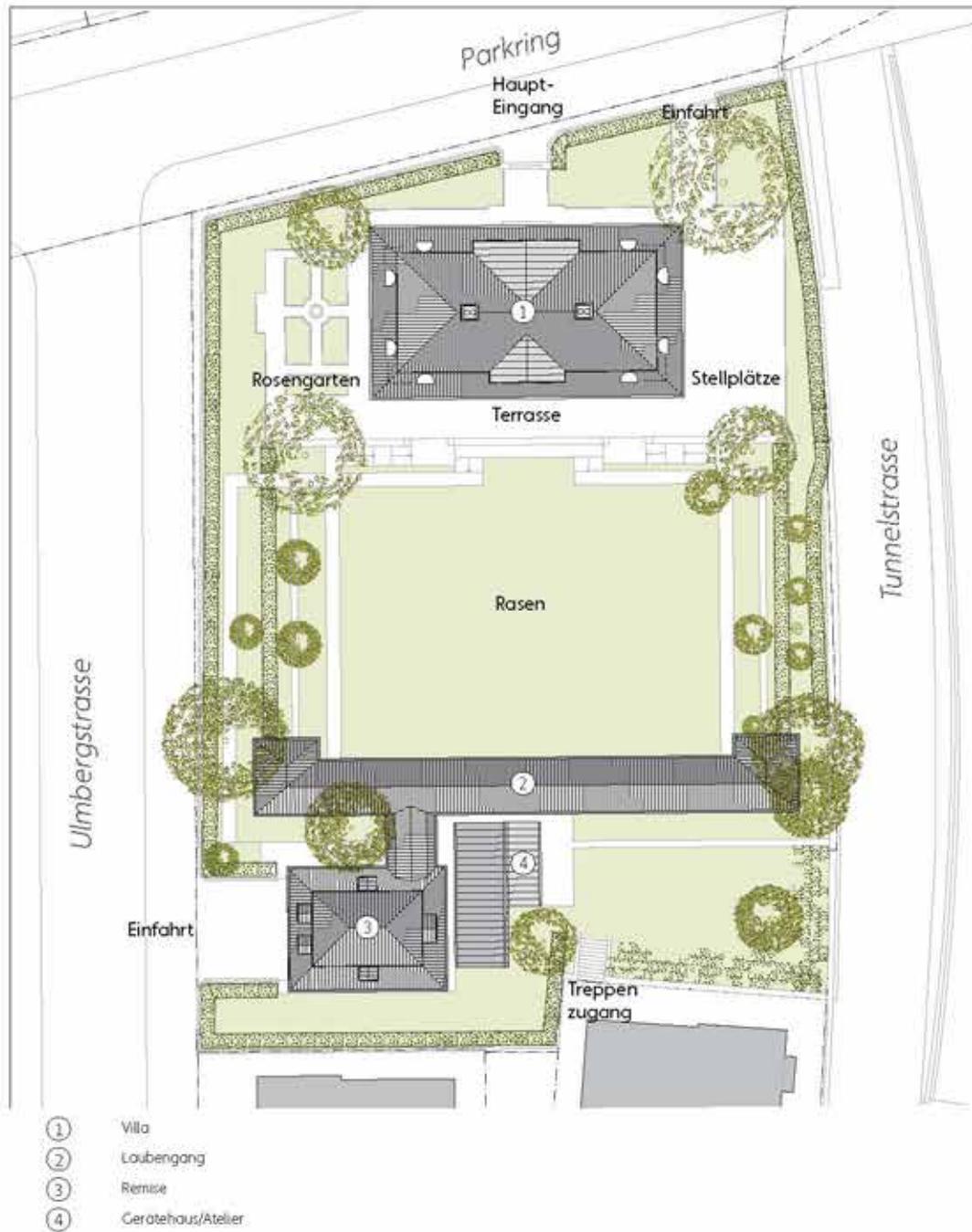


Abb. 3 Dachaufsicht Bestand



Abb. 4 Villa, aufgenommen von der Gartenanlage aus



Abb. 5 Remise, aufgenommen von der Ulmbergstrasse aus



Abb. 6 Laubengang, aufgenommen von der Gartenanlage aus



Abb. 7 Standort für den geplanten Neubau (vorne) und bestehendes Ateliergebäude (hinten)

2.2 Historie und heutige Nutzung der Villenanlage

Die Villenanlage wurde in den Jahren 1925 bis 1926 im Auftrag von Hans Hürli-
mann erstellt. Architekt für die Hochbauten war E. Staehli, die Gartenanlage
wurde von den Gebrüdern Mertens entworfen. In den folgenden Jahrzehnten wur-
den diverse kleinere Anpassungen (Grenzänderung, Installierung Öltank, Ver-
grösserung Kellerausgang etc.) vorgenommen, bis 1986 die Inventarisierung und
1988 Unterschutzstellung erfolgte. 1996 wurde die Bausubstanz in Zusammenar-
beit mit der Denkmalpflege saniert und restauriert. In diesem Zusammenhang er-
folgte auch die Umnutzung von Wohn- zu Büroflächen.

Seit 2002 dient die Liegenschaft Parkring 11 als Hauptsitz von Santiago Calatrava
Architects & Engineers. Im Jahr 2004 wurde die Villa renoviert und im Unterge-
schoss erweitert. 2011 wurde die ehemalige Autoremise um ein Ateliergebäude
ergänzt. 2017 konnte die Santiago Calatrava Immobilien AG einen brachliegen-
den 173 m² grossen Teil des südlich angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. EN3023
von der Stadt Zürich erwerben.

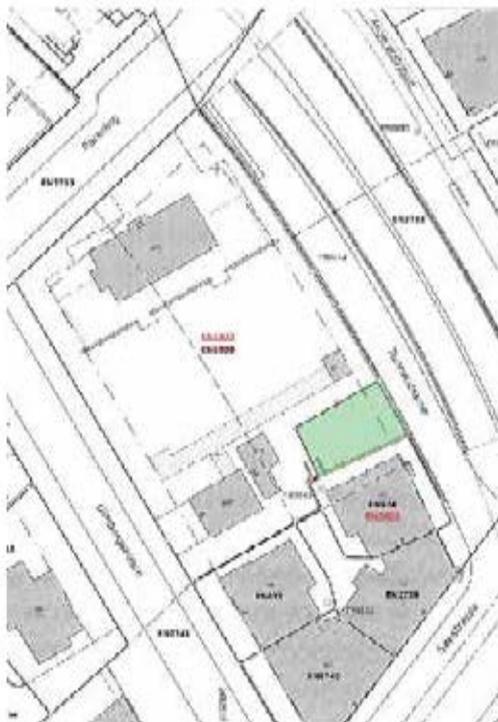


Abb. 8 Grundstücksmutation (Grüne Fläche)



Abb. 9 Stützmauer als neuer Grenzverlauf

Die Räumlichkeiten auf dem Grundstück werden heute vollumfänglich zu Arbeits-
zwecken genutzt. In der Villa befinden sich die Büroräumlichkeiten für die in Zü-
rich tätigen Mitarbeitenden im Bereich Architektur und Bauingenieurwesen. Die
Remise, inklusive ehemalige Wohnung im Dachgeschoss, und das bestehende
Ateliergebäude dienen als Modellbauwerkstatt. Für die Realisierung des Atelier-
neubaus auf dem 2017 erworbenen Grundstücksteil wird das bestehende Atelier-
gebäude rückgebaut.

2.3 Dienstbarkeiten

Mit dem 2017 erfolgten Landerwerb von 173 m² eines Teils der damaligen Kat.-Nr. EN674 von der Stadt Zürich wurde zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. EN3022 im Eigentum der Calatrava Immobilien AG und zugunsten des Grundstücks Kat.-Nr. EN3023 (alt Kat.-Nr. EN674), das im Eigentum der Stadt Zürich steht, ein Bauverbot als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen (SP 3616). Gemäss dieser Dienstbarkeit wird der Grundeigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. EN3022 grundsätzlich untersagt, auf dem erworbenen Grundstücksteil Gebäude zu erstellen. Im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 22. Februar 2017 haben die Stadt Zürich (Verkäuferin) und die Calatrava Immobilien AG (Käuferin) in Ziff. 10 vereinbart, dass die Calatrava Immobilien AG berechtigt ist, die Löschung der Dienstbarkeit SP 3616 (Bauverbot) bei Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für den mit vorliegendem Gestaltungsplan zu realisierenden Neubau zu verlangen.

Im Rahmen dieses Vertrags haben sich die Stadt Zürich und die Calatrava Immobilien AG darauf geeinigt, dass die Calatrava Immobilien AG gegenüber der Stadt Zürich eine Entschädigung für die Löschung der Dienstbarkeit erbringt.

Die Stadt Zürich hat mit Schreiben vom 18. September 2019 sodann der Calatrava Immobilien AG die Einräumung eines Näherbaurechts bezüglich der Grenze zum städtischen Grundstück in Aussicht gestellt, sofern u.a. eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und die erwähnte Entschädigung bezahlt wird.

2.4 Übergeordnete Planungsgrundlagen

2.4.1 Kantonale Richtplanung

Gemäss dem kantonalen Richtplan (Festsetzung 28. Oktober 2019) liegt das Gestaltungsplangebiet im Zentrumsgebiet «Zürich-City» (schwarze Schraffur) sowie im schutzwürdigen Ortsbild «Stadt Zürich» von kantonaler Bedeutung (dunkelbraune Fläche).

Für das Zentrumsgebiet Zürich-City wird die Weiterentwicklung mit der Ausschöpfung der baulichen Potenziale angestrebt. Der Wirtschaft sollen optimale Standorte mit hoher Erschliessungsqualität zur Verfügung gestellt werden. In den schutzwürdigen Ortsbildern ist das Ziel die Ortsbilder in ihrer Art zu erhalten. Bauvorhaben im Bereich der Ortsbilder müssen bezüglich ihrer gestalterischen Qualität den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG (Rücksicht auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes) entsprechen. Für das betroffene Gebiet wird im Richtplankonzept ein Koordinationshinweis zum ISOS gemacht.

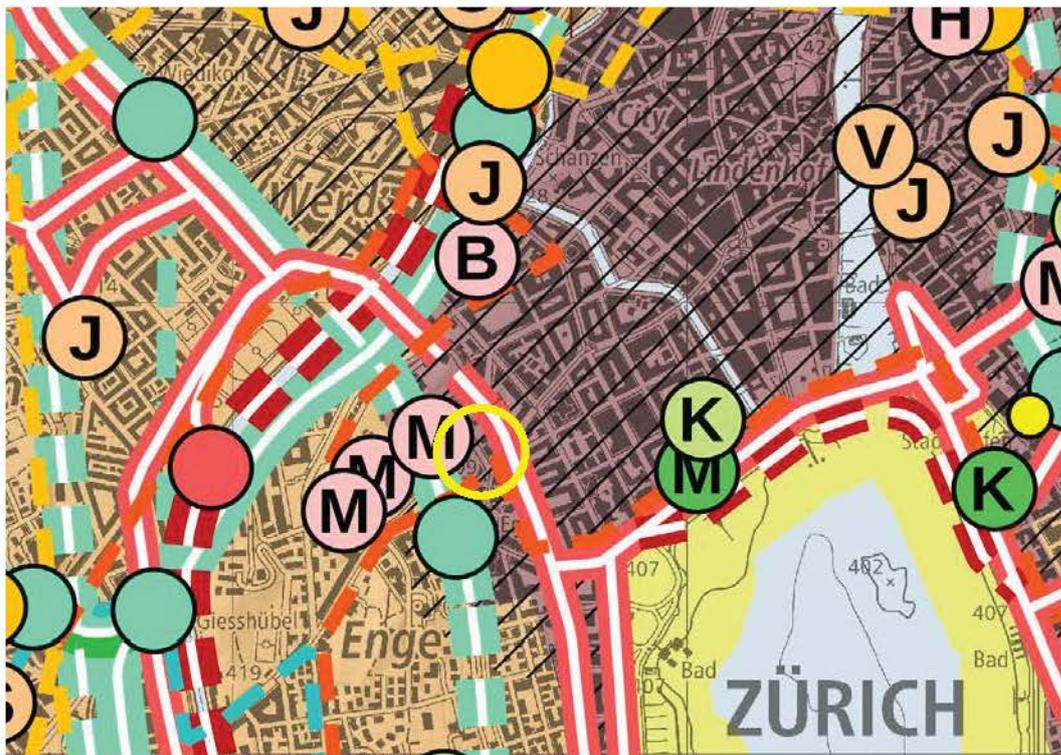


Abb. 10 Kantonaler Richtplan, Richtplankarte, Ausschnitt

Östlich der Liegenschaft Parkring 11 verläuft die bestehende als Hauptverkehrsstrasse bezeichnete Alfred-Escher-Strasse (rot-weiss-rote Linie).

Der private Gestaltungsplan Parkring entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplans.

2.4.2 Regionale Richtplanung

Der regionalen Richtplan «Stadt Zürich» (Beschluss Regierungsrat 21. Juni 2017) weist zusätzlich zu den kantonalen Festlegungen auf ein bestehendes Busstrasssee (graue Linie) westlich des Grundstücks auf der Ulmbergstrasse hin.

Der vorliegende Gestaltungsplan steht mit den übergeordneten Vorgaben des regionalen Richtplans in Einklang.



Abb. 11 Regionaler Richtplan «Stadt Zürich», Richtplankarte Verkehr, Ausschnitt

2.4.3 Kommunale Richtplanung

Der rechtskräftige kommunale Verkehrsplan (Regierungsratsbeschluss Nr. 1438) wurde vom Regierungsrat am 22. September 2004 genehmigt und wird zurzeit revidiert. Mit dem Gestaltungsplan werden keine Festsetzungen vorgenommen, welche mit dem rechtskräftigen kommunalen Verkehrsplan nicht übereinstimmen.

Mit der Revision wird der kommunalen Richtplan Verkehr (Antrag Stadtrat 30. Oktober 2019) in die Themen MIV, ÖV, Velo und Fussverkehr unterteilt. In allen Karten sind Einträge bestehender Infrastrukturen entlang des Grundstücks vorhanden. Im Vergleich zum Verkehrsplan aus dem Jahr 2004 wird mit der Revision einzig die Busschleife (Buslinien 444 /445, Bremgarten – Enge) auf der Ulmbergstrasse / Parking / Gutenbergstrasse als bestehender Eintrag aufgenommen. Weitere für die Liegenschaft Parking 11 relevante Änderungen werden nicht gemacht.

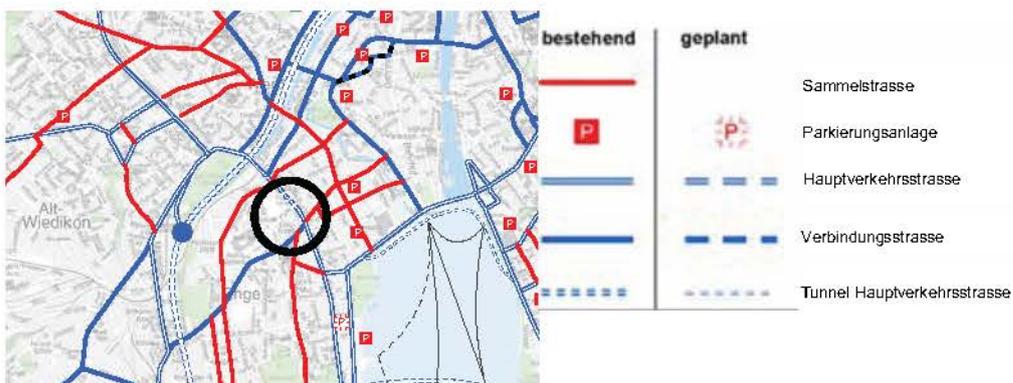


Abb. 12 Kommunaler Richtplan, Richtplankarte MIV, Ausschnitt

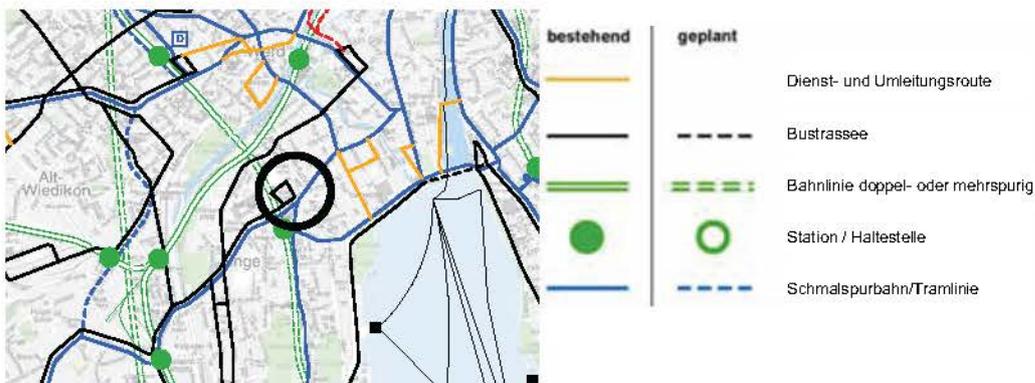


Abb. 13 Kommunaler Richtplan, Richtplankarte Öffentlicher Verkehr, Ausschnitt



Abb. 14 Kommunalen Richtplan, Richtplankarte Veloverkehr, Ausschnitt

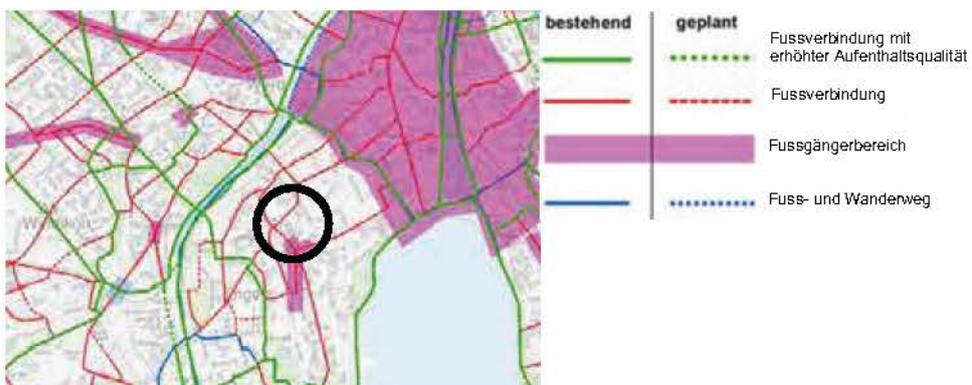


Abb. 15 Kommunalen Richtplan, Richtplankarte Fussverkehr, Ausschnitt

Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen SLÖBA (Stand: Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat vom 24. Oktober 2019. Am 10. April 2021 hat der Gemeinderat den kommunalen Richtplan festgesetzt; gegen den Gemeinderatsbeschluss wurde das Parlamentsreferendum ergriffen) sind keine den Gestaltungsplan tangierenden Einträge vorhanden.

Der Gestaltungsplan steht mit keinen übergeordneten Vorgaben des kommunalen Richtplans im Widerspruch.

2.4.4 Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft stehenden PBG-Teilrevision angepasst. Für den vorliegenden Gestaltungsplan gelten daher die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (vom 7. September 1975, LS 700.1) in der Fassung bis zum 28. September 2017.

Gemäss Zonenplan liegt der Gestaltungsplanperimeter in der Kernzone mit einem Mindestwohnanteil von 90%. Mit der Kernzone wird die Wahrung des Gebietscharakters durch Pflege der bestehenden Substanz und deren eingepasste Ergänzungen durch Bauten und Anlagen bezweckt. Die Parzelle Kat.-Nr. EN3022 ist mehrheitlich der Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen. Ein rund 25 m breiter Streifen entlang der Alfred-Escher-Strasse wurde aufgrund der Lärmvorbelastung in eine ES III aufgestuft.

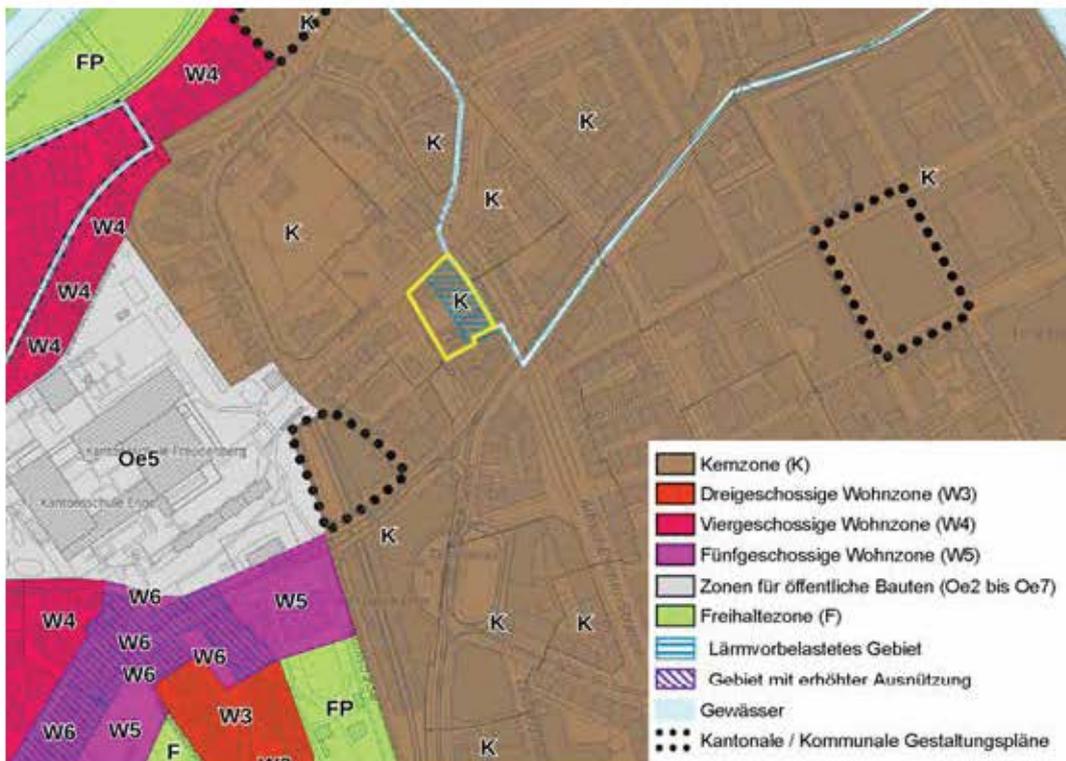


Abb. 16 Ausschnitt Zonenplan, Liegenschaft Parking 11 in gelb

Im Zuge der Erarbeitung der BZO 2016 wurde auch der Ergänzungsplan Kernzone Parkring, Kreis, 2 teilrevidiert. Durch die Revision ist die Liegenschaft Parkring 11 keinem Baubereich mehr zugewiesen. Ausserhalb der gekennzeichneten Baubereiche sind keine neuen Hauptgebäude zulässig. Neu sind neben der Villa auch die Remise und der Laubengang mit einer Profilerhaltungslinie versehen. Dadurch wird das wesentliche äussere Erscheinungsbild der einzelnen Bauten gesichert. Damit der Atelierneubau unter Gewährleistung der entsprechenden Qualitäten und der Wahrung des Schutzobjektes umgesetzt werden kann, wurde der vorliegende private Gestaltungsplan ausgearbeitet.

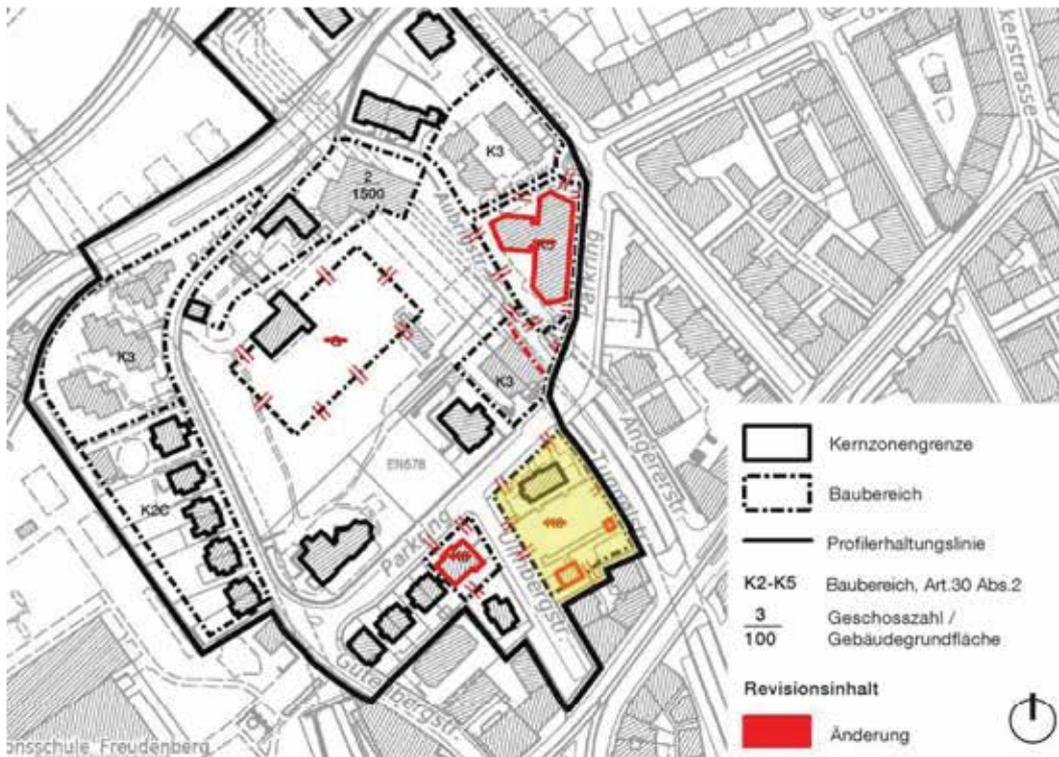


Abb. 17 Ergänzungsplan Kernzone Parkring, Ausschnitt, Liegenschaft Parkring 11 in gelb

2.5 Ortsbild- und Denkmalschutz

2.5.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS)

Ausgangslage

Bei Richt- und Nutzungsplanungen als kantonale bzw. kommunale Aufgaben ist das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS) mittelbar anwendbar, d.h. es ist jeweils bei der erforderlichen nutzungsplanerischen Interessenabwägung nach Art. 3 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) zu berücksichtigen. Das ISOS ist dabei Grundlage und nicht Ergebnis dieser Interessenabwägung, in der neben Interessen von nationaler Bedeutung auch solche von kantonaler und kommunaler Bedeutung einzubeziehen sind.

Die Villa Hürlimann ist im ISOS Enge (EN), Kreis 2, Gemeinde Zürich, Kanton Zürich als Hinweis mit Nummer 2.1.2 erwähnt¹. Sie ist Teil des Gebiets 2 «Villenviertel Parkring» (2, Erhaltungsziel C) und liegt in der Baugruppe 2.1 Parkring (2.1, mit Erhaltungsziel A). Erhaltungsziel C heisst, dass der Charakter erhalten bleiben soll und das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren ist (besondere Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten). Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Erhaltungsziel A gilt das Erhalten der Substanz. Für Veränderungen sind Detailvorschriften zu erlassen.

¹ Villa Hürlimann, herrschaftlicher Landsitz in zurückhaltendem Neubarock mit Mansardwalm-dach, in abgestufter franz. Gartenanlage mit Laubengang und Autoremise, 1925/2

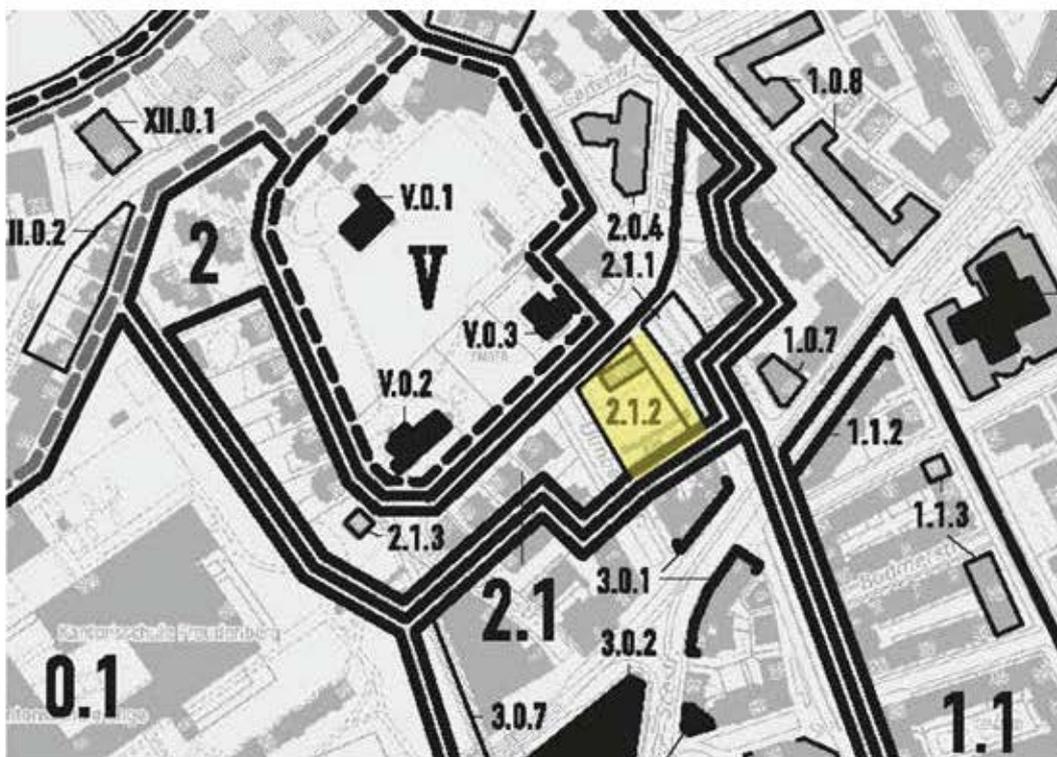


Abb. 18 ISOS-Festlegungen, Karte Enge Ausschnitt Nord, Liegenschaft Parkring 11 in gelb

Einschätzung

Die von Villen und Doppelwohnhäusern geprägte Baugruppe 2.1 am Parkring wird durch den zu genehmigenden Gestaltungsplan nicht beeinträchtigt (vgl. Kapitel 4, Art. 9) und die Substanz bleibt erhalten. Unter Nummer 2.1.2 des ISOS wird explizit auf die Villa Hürlimann mit Mansardwalmdach in abgestufter französischer Gartenanlage mit Laubengang und Remise hingewiesen. Das Erhaltungsziel A wird auch hinsichtlich dieser geschützten Bauten vollständig gewahrt, da kein Rückbau vorgesehen ist.

Einzig das im Garten stehende (nicht geschützte) im Jahr 2011 errichtete Ateliergebäude soll im Zuge der Realisierung des geplanten Neubaus rückgebaut werden.

Der vorliegende Gestaltungsplan gewährleistet den Erhalt der geschützten Bauten und des ebenfalls unter Schutz stehenden Gartens und sichert mit den Detailvorschriften einerseits die Aufwertung des Gartens und andererseits die mit dem Schutzobjekt verträgliche und massvolle Veränderung durch einen Neubau. Die Vorschriften des Gestaltungsplans stehen somit im Einklang mit den Erhaltungszielen des ISOS. Sollte in der Ermöglichung des Atelierbaus eine gewisse Beeinträchtigung des Schutzziels erblickt werden, ist diese als höchstens untergeordnet zu beurteilen. Ausserdem überwiegen vorliegend andere öffentliche Interessen die Interessen des ISOS (vgl. Kapitel 4.6).

Auch das Amt für Städtebau hat in seiner Stellungnahme vom 24. Oktober 2019 festgehalten, dass die von Villen und Doppelwohnhäusern geprägte Baugruppe am Parkring unter dem Gesichtspunkt des Ortsbildschutzes nicht tangiert wird

und sich der Neubau insgesamt denkmalverträglich in das geschützte Ensemble einfügt, sodass der Gebietscharakter der Kernzone Parkring gewahrt bleibt (vgl. Kapitel 4.2).

2.5.2 Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte Kanton Zürich

Gemäss der Karte «Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte» des Kantons Zürich liegt der Parkring 11 in einer archäologischen Zone. Ein Bauprojekt ist der Kantonsarchäologie im Rahmen des koordinierten Baubewilligungsverfahrens zur Bewilligung vorzulegen.

2.5.3 Denkmalschutz Stadt Zürich

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Gestaltungsplans befindet sich die Villenanlage mit Hauptgebäude, Laubengang, Remise und Garten als ihre wesentlichen Elemente, die alle unter Denkmalschutz stehen. Direkt südlich angrenzend befindet sich eine im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführte Blockrandbebauung.



Abb. 19 Inventare Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege der Stadt Zürich, Ausschnitt

2.5.4 Schutzvertrag

Die Villenanlage einschliesslich dem Garten steht seit 1988 unter Denkmalschutz. Mit dem neuen Schutzvertrag zwischen der Calatrava Immobilien AG und der Stadt Zürich soll einerseits der Schutzperimeter des Gartens geklärt werden. Andererseits wird der Schutzzumfang des Gartens konkretisiert. Gemäss dem seit 2011 geltenden Schutzzumfang ist das bestehende Ateliergebäude vom Schutz ausgenommen. Der südliche, 2017 zugekaufte Grundstücksteil war damals nicht im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen aufgeführt. Dass dieser Teil

auch gemäss Abb. 18 als geschützt bezeichnet wird, ist allein Folge des grundbuchlichen Vorgangs (der zugekaufte Teil wird dem unter Schutz stehenden Grundstück zugeschlagen) und basiert nicht auf einer entsprechenden denkmalpflegerischen Beurteilung. Indem dieser Teil des Grundstücks sowie der Teil mit dem heute bestehenden Ateliergebäude nicht mehr vom Schutzperimeter des Gartens erfasst sind, wird die erwähnte Klärung des Schutzzumfangs des Gartens herbeigeführt. Gleichzeitig wird der geschützte Teil des Gartens detaillierter beschrieben.

Die bestehende Qualität des hohen, die geschützte Gartenanlage einfassenden Baumbestands wird fortgeführt, indem Wurzelraum für zwei grosskronige Bäume zwischen dem Laubengang und dem beabsichtigten Atelierneubau gesichert wird und entsprechende Baumpflanzungen vorgenommen werden. Damit wurde im Schutzvertrag eine denkmalgerechte Überbaubarkeit im Bereich des beabsichtigten neuen Ateliergebäudes ermöglicht.

Die Villenanlage mit Hauptgebäude, Remise, Laubengang und Garten bleibt weiterhin unter Schutz. Der nun den geschützten Gartenbereich des Grundstücks detailliert definierende Schutzzumfang ist im angepassten Schutzvertrag geregelt und mit einer Personaldienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Zürich grundbuchlich gesichert. Das Schutzobjekt darf weder abgebrochen noch durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in seinem kunst- und kulturhistorischen Charakter beeinträchtigt werden.

2.6 Erschliessung und Versorgung

2.6.1 Öffentlicher Verkehr

Die Liegenschaft **Parkring 11** liegt gemäss kantonalem GIS-Browser bzw. der städtischen **Parkplatzverordnung** (Plan über die Gebiete mit herabgesetzter **Parkplatzpflicht**) in der **ÖV-Güteklasse A** und weist somit eine hervorragende **ÖV-Erschliessung** auf. In direkter **Nähe** liegen mehrere **Tram- und Bushaltestellen**, die jeweils von mehreren Linien bedient werden. **Zusätzlich** ist der **Bahnhof Enge** lediglich **200 m südöstlich** des Grundstücks gelegen. Von dort verkehren mehrere **S-Bahn-Linien**.

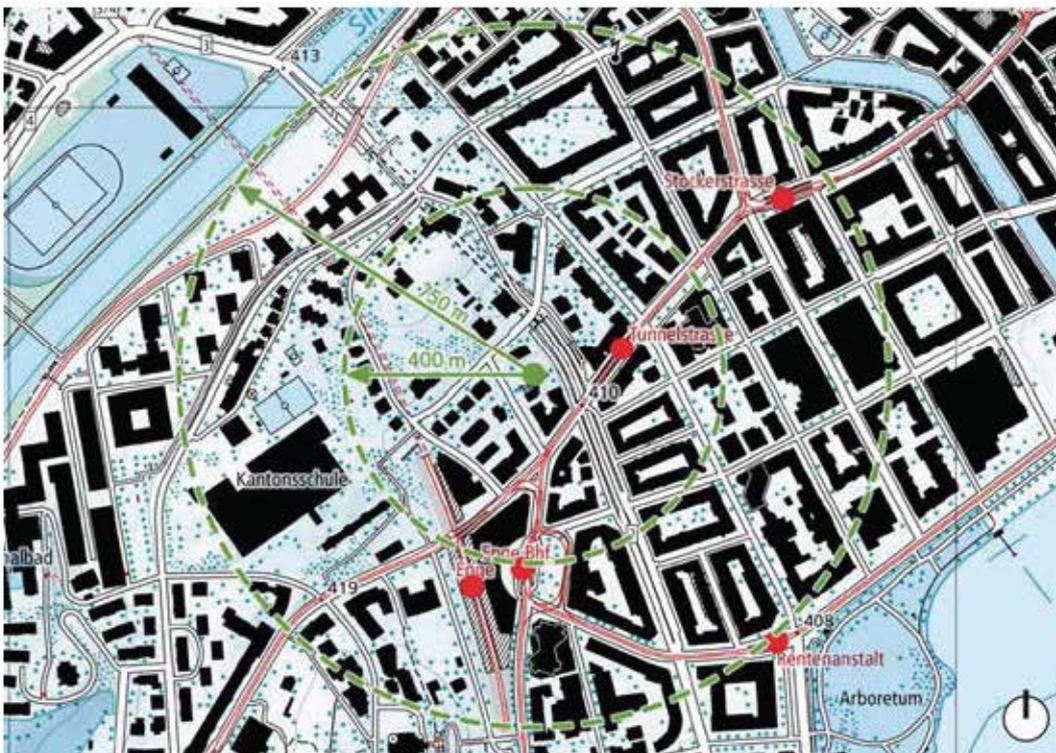


Abb. 20 Umliegende ÖV-Linien und Haltestellen

2.6.2 Zugänglichkeit

Der **Hauptzugang** der Anlage befindet sich am **Parkring** und führt zum **Hauseingang** der Villa. Ein weiterer direkter Zugang besteht an der **Ulbergstrasse** bei der **Vorfahrt** der Remise.

2.6.3 Parkierung

Insgesamt sind innerhalb des Geltungsbereichs **fünf Parkplätze** bewilligt (drei östlich der Villa und zwei in der Remise). Die beiden Abstellplätze in der Remise

wurden aufgegeben. Weitere Parkierungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung des Gestaltungsplangebiets bestehen entlang dem Parkring in der blauen Zone und entlang der Ulmbergstrasse in Form von weiss markierten Parkplätzen. Mit dem Neubau des Künstlerateliers sollen, aufgrund der ausserordentlich guten ÖV-Erschliessung, grundsätzlich keine zusätzlichen Parkplätze realisiert werden.

2.6.4 Verkehrsbaulinien

Entlang der Tunnelstrasse, dem Parkring und der Ulmbergstrasse verläuft eine rechtskräftige kommunale Verkehrsbaulinie (Genehmigung 1892). Die bestehenden Bauten tangieren den freizuhaltenden Raum nicht. Es gilt auch mit dem Richtprojekt die Verkehrsbaulinie zu berücksichtigen.

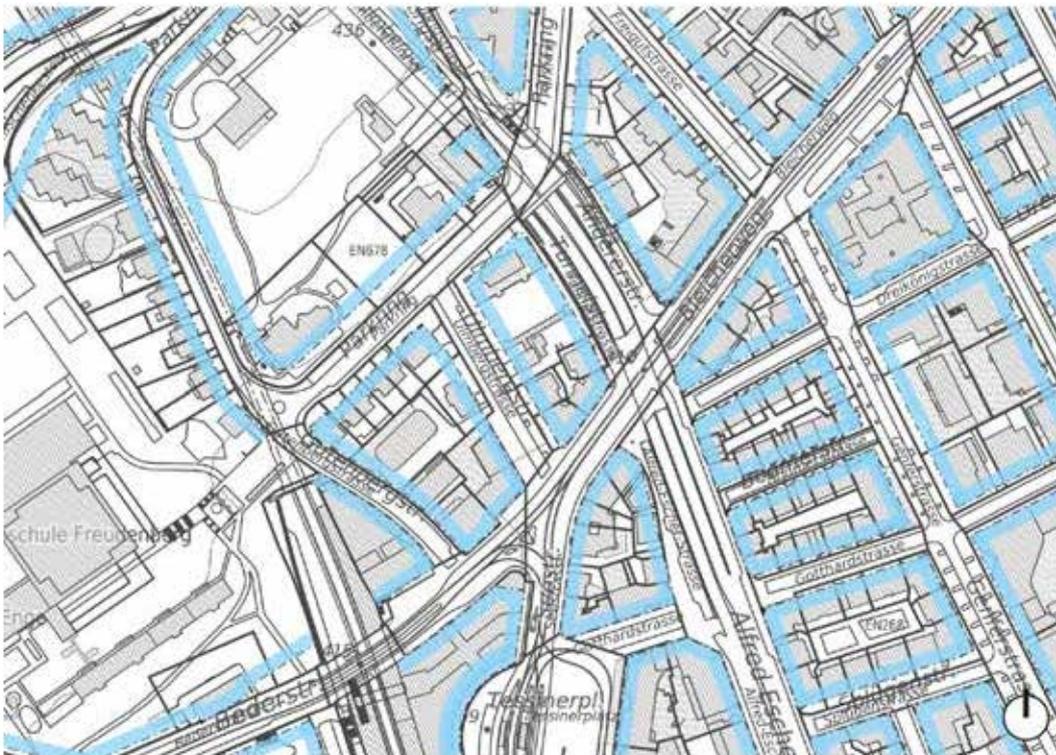


Abb. 21 Verkehrsbaulinien

2.6.5 Energieplanung

Gemäss Energieplanung der Stadt Zürich von 2017 liegt der Gestaltungsplanperimeter im Koordinationsgebiet K22 Enge für Seewasser. Konzessionen für die Energienutzung aus Seewasser setzen in diesen Gebieten die Prüfung von Gemeinschaftsanlagen voraus.

2.7 Umwelt

2.7.1 Lokalklima

Die zunehmende Hitzebelastung in den Städten hat negative Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung. Die Klimakarten des Kantons Zürich enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht und geben Hinweise darauf, wie sich diese Parameter im Zusammenhang mit der Klimaerwärmung in Zukunft verändern werden.

2.7.2 Klimamodell Kanton Zürich

Wärmebelastung

Die kantonalen Planhinweiskarten zeigen eine flächendeckende Bewertung der klimatischen Belastungssituationen (Siedlungsräume) und Entlastungsfunktionen (Grünflächen, bioklimatische Bedeutung) auf. Die Bewertung liegt jeweils für eine Tag- und eine Nachtsituation vor. Am Tag (14 Uhr) ist auf dem Planungsgebiet schon heute eine starke bis sehr starke Wärmebelastung ausgewiesen (siehe Abb. 22).

Entsprechend der Klimaanalysekarte besteht ein Wärmeinseleffekt in der Nacht (4 Uhr) von + 2-3 Grad Celsius. Künftig ist für den Perimeter gemäss Klimaszenarien mit einer hohen Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung zu rechnen.²



Abb. 22 Planhinweiskarte, Wärmebelastung (PET) im Siedlungsraum, 14 Uhr (GIS-Browser)

² Grundlage für die Bewertung ist die Zunahme an Tropennächten ($T_{min} \geq 20^{\circ}\text{C}$) in den Siedlungsflächen zwischen der Referenzperiode 1961 - 1990 und der Zukunftsperiode 2021 - 2040 über das statistische Verfahren der Z-Transformation. Die Zunahme beträgt - im Mittel über alle Siedlungsflächen - 7 Tage/Jahr gegenüber dem Referenzzeitraum. Die mit einer Schraffur gekennzeichneten Bereiche weisen eine hohe perspektivische Zunahme von mehr als 13 Tagen auf.

Grünfläche

Die Grünfläche im östlichen Bereich des Perimeters weist gemäss der kantonalen Planhinweiskarte in der Nachtsituation eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung auf. Als Grünfläche gelten Flächen, die sich durch einen geringen Versiegelungsgrad von max. 25 % auszeichnen.

Der lokalklimatisch positive Effekt der Grünfläche rührt insbesondere von der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern entlang der Stützmauer zur Tunnelstrasse her. Das Vegetationsband entlang der Grundstücksgrenze wird nach Realisierung des Vorhabens wieder im vergleichbaren Umfang hergestellt.

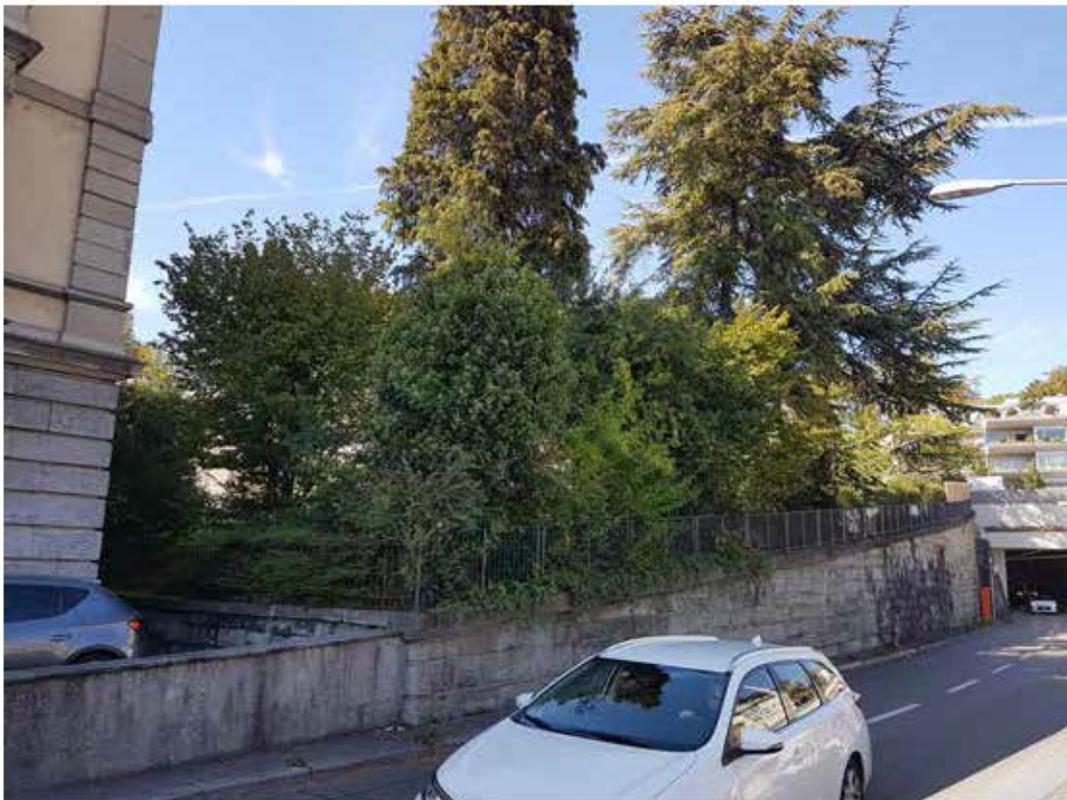


Abb. 23 Grünfläche mit Vegetationsband entlang der Tunnelstrasse

2.7.3 Fachplanung Hitzeminderung

Der Stadtrat hat am 4. März 2020 mit STRB Nr. 178/2020 die Fachplanung Hitzeminderung beschlossen. Sie ist in die drei Teilpläne Hitzeminderung, Entlastungssystem und Kaltluftsystem eingeteilt und verfolgt die folgenden drei Ziele:

- die Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden (Teilplan Hitzeminderung),
- vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten (Teilplan Entlastungssystem)
- und das bestehende Kaltluftsystem der Stadt Zürich erhalten (Teilplan Kaltluftsystem).

Die Fachplanung Hitzeminderung selber umfasst Grundlagen und Analysen sowie eine Toolbox mit Massnahmen zur Hitzeminderung.

Der Teilplan Hitzeminderung (Stand Januar 2020) stellt flächendeckende Handlungsanweisungen dar, die zur Reduktion der Hitzebelastung in den verschiedenen Stadt- und Freiräumen führen. Das gesamte Stadtgebiet wird in sogenannte Stadtstrukturtypen eingeteilt. Für jeden Stadtstrukturtyp werden die prioritär zu prüfenden Massnahmen (Handlungsansätze) angegeben.

Für den Geltungsbereich ist der Stadtstrukturtyp 4 «Offene Randbebauung» (MG04) mit den dazu empfohlenen Handlungsansätzen relevant. Diese sind auf dem Teilplan Hitzeminderung selbst zu finden.

Der Perimeter liegt im Massnahmegebiet 1: Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag und in der Nacht notwendig.

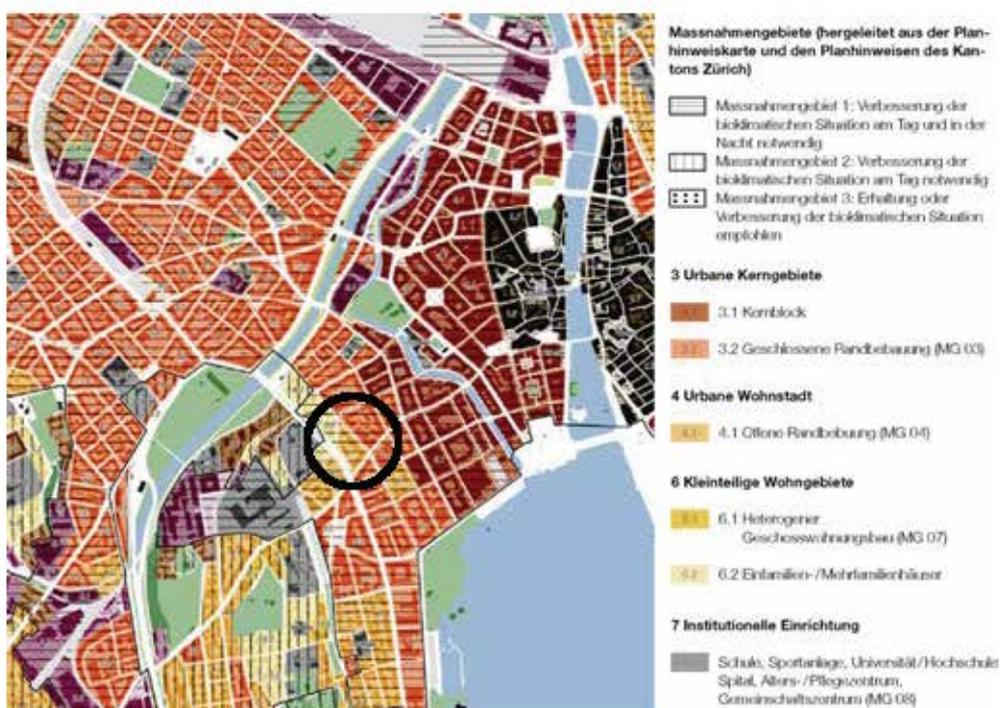


Abb. 24 Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Hitzeminderung (Januar 2020)

Der Teilplan Entlastungssystem (Stand Mai 2020) bezieht sich in erster Linie auf die vulnerablen Gebiete der Stadt Zürich. Dies sind Gebiete, die aufgrund ihrer Lage und Stadtstruktur von einer hohen Wärmebelastung besonders betroffen sind, eine hohe Bevölkerungsdichte und/oder sensible Nutzungen aufweisen. Gemäss dem Teilplan Entlastungssystem liegt der Gestaltungsplanperimeter in keinem vulnerablen Gebiet.

Der Teilplan Kaltluftsystem (Stand Januar 2020) stellt die bedeutsamen Strukturen dar, die für das Funktionieren der Luftaustauschprozesse im Siedlungsraum notwendig und bei Planungen zu berücksichtigen sind. Die Stadt Zürich wird von den beiden Windsystemen «Talabwind» und «Hangabwind» mit Kaltluft versorgt. Die Liegenschaft am Parkring 11 liegt am Rande des Einwirkungsbereichs des Talabwindsystems. Dieser umfasst ein Gebiet, wo die Kaltluft über die zweite Leitbahn hinaus einwirkt.

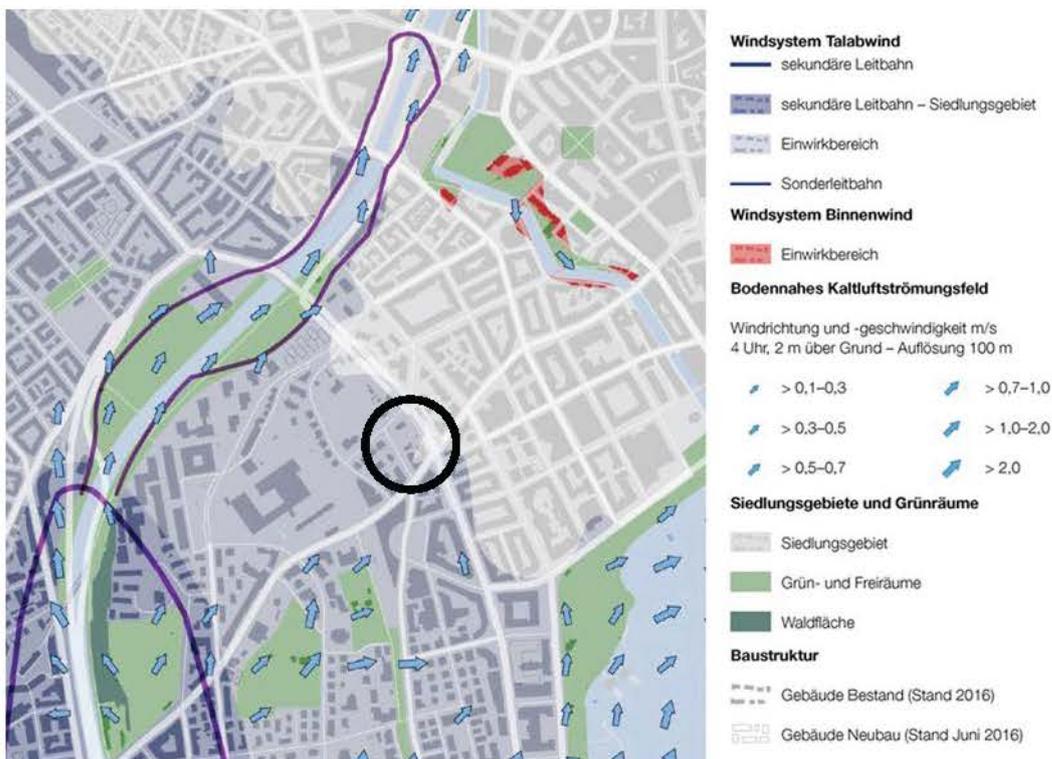


Abb. 25 Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Kaltluftsystem (Januar 2020)

2.7.4 Lärm

In der Kernzone mit Wohnanteil 90% gilt gemäss BZO grundsätzlich die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II (Art. 3 Abs. 1 lit. d BZO). Ein rund 25 m breiter Streifen entlang der stark lärmverursachenden Alfred-Escher-Strasse ist allerdings als lärmvorbelastetes Gebiet gekennzeichnet, wodurch in diesem Bereich die Werte gemäss ES III massgebend sind. Das Richtprojekt liegt teilweise innerhalb des aufgestuften Bereichs (ES III) und teilweise im Bereich der ES II. Aufgrund der aktuellen Lärmimmissionen und der Architektur des Richtprojekts kann eine Betriebsnutzung uneingeschränkt angeordnet werden. Im geplanten Ateliernebau ist keine Wohnnutzung zulässig. Im Vorfeld zum Gestaltungsplan wurden bereits erste Abklärungen zum Thema Lärm getroffen. Demnach gilt es, die Immissionsgrenzwerte (IGW) für Strassenverkehrslärm ES III für Gewerbe von 70 dB (A) am Tag einzuhalten. Unter Berücksichtigung der Lärmwerte der Tunnelstrasse sind gemäss Berechnungen an der gegen die Tunnelstrasse ausgerichtete Fassade maximal 71 dB (A) am Tag zu erwarten. Da diese Fassade aus konstruktiven Gründen lediglich ein festverglastes Fensterband aufweist, sind die Immissionsgrenzwerte nur an den seitlichen Fenstern (Nord- und Südfassade) einzuhalten. An diesen Fassaden sind aufgrund des Aspektwinkels in der Regel mindestens 3 dB(A) tiefere Werte zu erwarten. Für die Nacht sind keine Beurteilungspegel auszuweisen.

Die Lüftungsfenster der lärmempfindlichen Wohnräume in der gemäss Gestaltungsplan vorgeschriebenen Wohnung im Dachgeschoss der Remise, sind seitlich und lärmabgewandt angeordnet. Für diese gelten die IGW von 60 dB(A) am Tag resp. 50 dB(A) in der Nacht. Aufgrund der Abstände, der Verschattung des Ateliers und des kleinen Aspektwinkels kann davon ausgegangen werden, dass keine Massnahmen zu treffen sind.

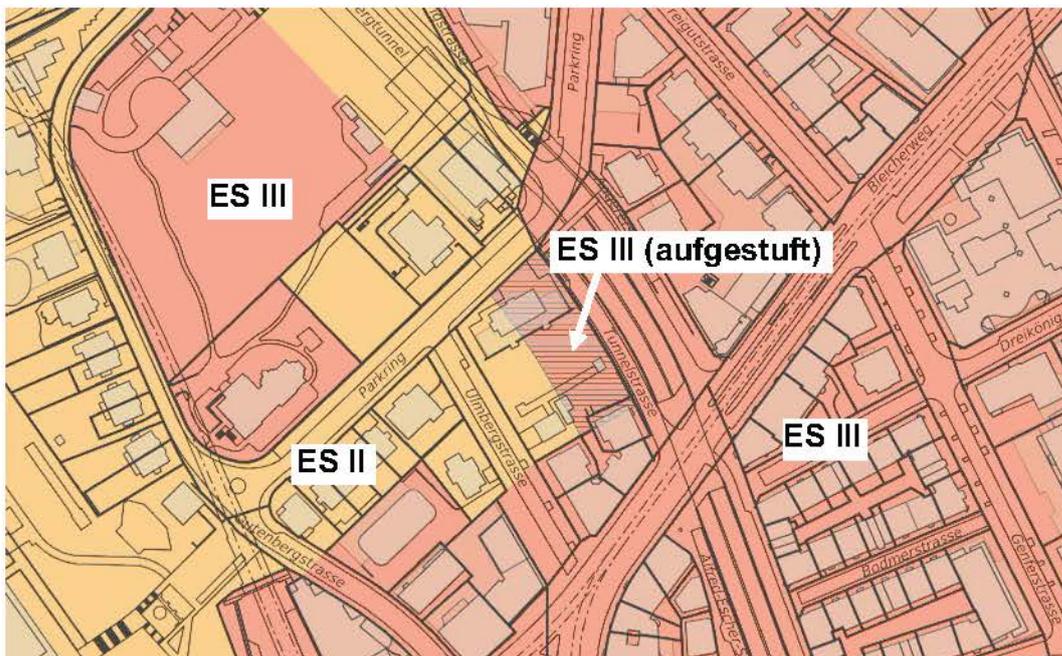


Abb. 26 ÖREB-Kataster zum Thema Lärm, Ausschnitt

2.7.5 Naturgefahren

In der kantonalen Naturgefahrenkarte ist der Gestaltungsplanperimeter Teil der Hinweisfläche Oberflächenabfluss / Vernässung.

2.7.6 Grundwasser und Gewässerschutz

Gemäss der kantonalen Grundwasserkarte wird im Bereich des Gestaltungsplans Grundwasservorkommen mit einer mittleren Mächtigkeit vermutet. Der Geltungsbereich liegt ausserhalb der Gewässerschutzbereiche gemäss Anhang 4 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV).

2.7.7 Kommunale Natur- und Landschaftsschutzobjekte KSO

Im Inventar Natur- und Landschaftsschutz der Stadt Zürich sind keine Einträge vorhanden, welche den Gestaltungsplan tangieren.

2.7.8 Störfallvorsorge

Art. 10 des Umweltschutzgesetzes (USG) über den Katastrophenschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) ist vorgeschrieben, dass die Kantone die Störfallvorsorge in ihrer Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen.

Da im Gestaltungsplangebiet keine industriellen Nutzungen zulässig sind, können sich keine Betriebe ansiedeln, die der Störfallverordnung unterstehen und von denen eine erhebliche Gefahr ausgeht.

Der Kanton weist die Alfred-Escher-Strasse als Risikorelevante Anlage aus (blaue Linie), von der bei Unfällen (z.B. Chemieunfällen) ein Risiko für die angrenzenden Nutzungen ausgehen kann. Die Liegenschaft Parkring 11 liegt im Einflussbereich (sog. Konsultationsbereich, blaue Fläche) der risikorelevanten Anlage.

Abklärungen beim kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) haben ergeben, dass die mit dem Gestaltungsplan mögliche Erhöhung der Nutzungsdichte das Risiko nur gering erhöht und keine Störfallvorsorge bedingt. Auf die Anordnung von Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z.B. Kindertagesstätte, Spital etc.) sollte innerhalb des Konsultationsbereich verzichtet werden oder es sind entsprechende bauliche und organisatorische Schutzmassnahmen zu treffen.

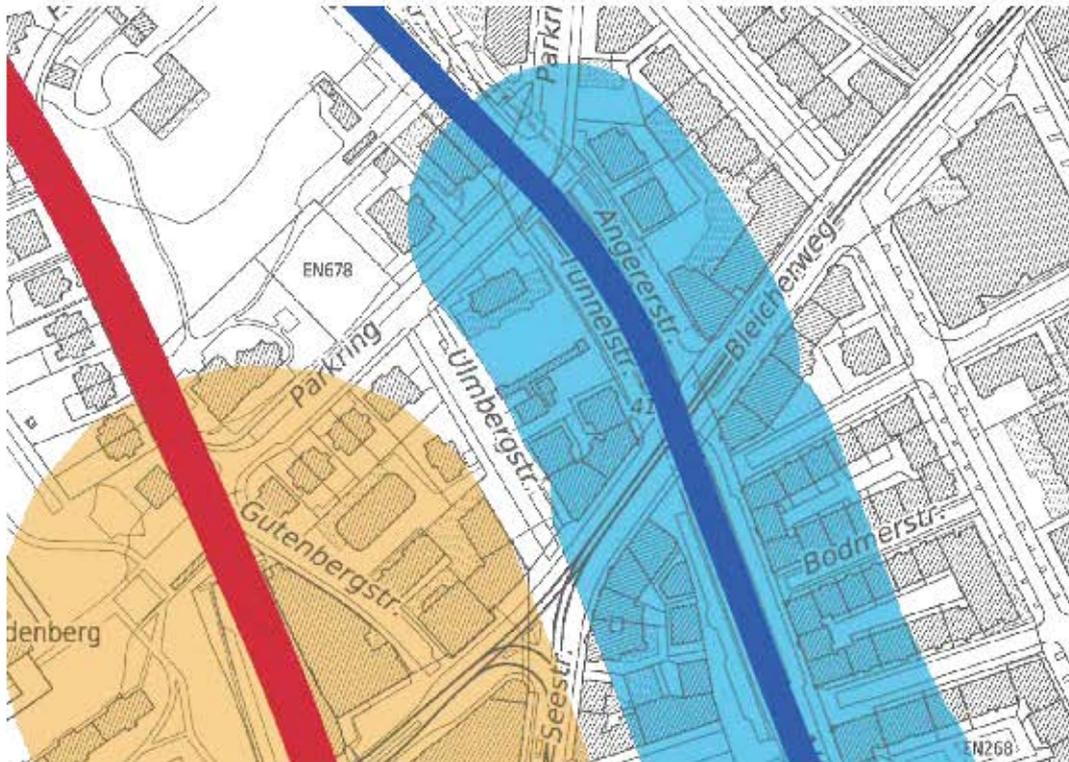


Abb. 27 Chemie-Risikokataster (GIS-Browser)

2.7.9 Kataster der belasteten Standorte KbS

Gemäss Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich liegt im Perimeter keine Belastung des Bodens vor.

2.8 Mehrwertausgleich

Mit der Planungsmassnahme entsteht nach den Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) ein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst, entsprechend wird eine Mehrwertabgabe erhoben.

Die Planungsmassnahme stellt eine abgabepflichtige Aufzoning nach § 19 Abs. 1 MAG dar. Damit erhebt die Stadt eine Mehrwertabgabe (Art. 81d BZO-E i.V.m. § 20 Abs. 1 MAG).

Die Mehrwertprognose erfolgt mit einer individuellen Schätzung (Mehrwertprognose städtische Schätzungskommission vom 3. Februar 2021).

Die Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen innerhalb des Geltungsbereichs des privaten Gestaltungsplanes unter Berücksichtigung der im Gestaltungsplan getroffenen Festlegungen.

Mehrwertprognose	
Betroffene Fläche	2'934 m ²
Landwert-Prognose ohne Planungsmassnahme	113 Fr./m ²
Landwert-Prognose mit Planungsmassnahme	424 Fr./m ²
Differenz (Mehrwert)	311 Fr./m ²
Prognostizierter Mehrwert	832'000 Fr.
Kürzung des Mehrwerts (Fr. 100 000 pro Grundstück, § 19 Abs. 3 MAG)	100'000 Fr.
Prognostizierter Mehrwert insgesamt	732'000 Fr.
Kommunaler Mehrwertabgabesatz	40 %
Prognostizierte kommunale Mehrwertabgabe	293'000 Fr.

3 Richtprojekt

Atelier

Der geplante **Neubau** bietet auf drei Geschossen (**Untergeschoss, Erdgeschoss und Galerie**) **Platz** für die umfangreichen künstlerischen Tätigkeiten von Herr Calatrava.

Die bisherige **beengte zweigeschossige Holzkonstruktion** des Anbaus aus dem Jahr 2011 (bestehendes **Ateliergebäude**) wird inkl. **Bodenplatte** abgebrochen.

Der neue **Pavillon** löst sich von den historischen Gebäuden und ordnet sich auch in **Relation des Dachfirsts** diesen unter.

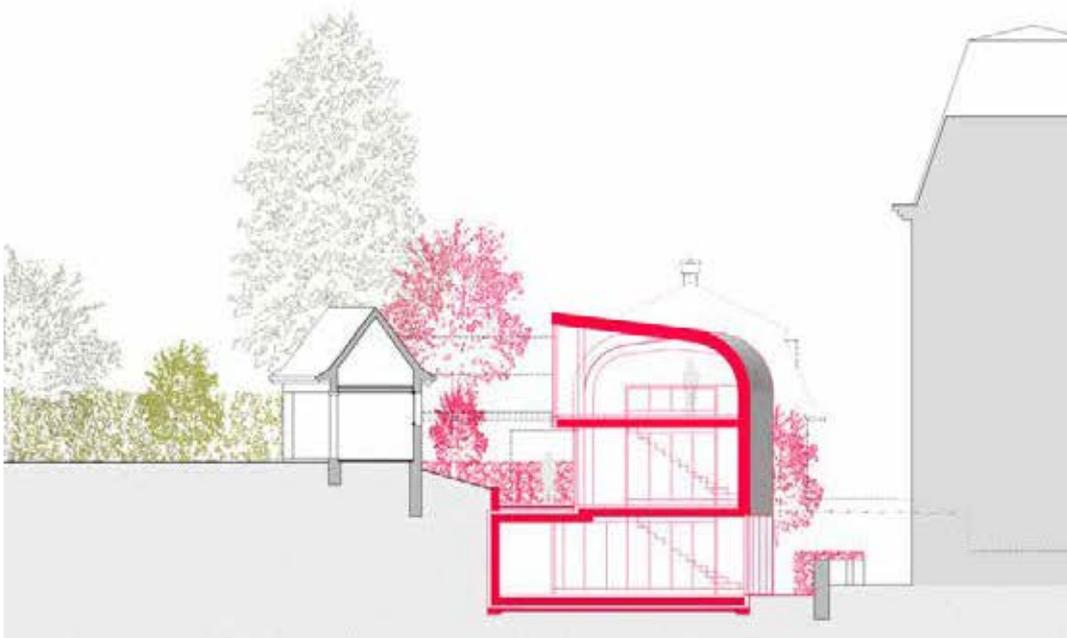


Abb. 28 Planausschnitt Querschnitt, neue Gebäudeteile und Neupflanzungen rot

Die **Nordfassade** setzt die **Fassadenflucht** der ehemaligen **Autoremise** fort und ist **komplett verglast**. Das Gebäude **öffnet** sich zum **aufgewerteten Zwischenraum** und stellt hier einen **Bezug** zwischen **innen** und **aussen** her. Die **Bepflanzung** entlang dem **Laubengang** wird **ergänzt**. Durch die **Erhöhung** des **Baumbestandes** wird das ursprüngliche **stark begrünte Erscheinungsbild** wiederhergestellt.

Die **Südseite** folgt dem Verlauf der **Stützmauer**. Das Gebäude **weitet** sich zur **Tunnelstrasse** hinauf. Das **geneigte Dach** setzt sich in der **Südfassade** fort. Das **Untergeschoss** **öffnet** sich zum **Aussenraum** hinter der **umlaufenden Hecke** des Grundstücks und ist **dadurch** von **aussen** nicht **einsichtig**.

Die **Erweiterung** nimmt die **braunen** und **grünen Kupfertöne** der **Umgebung** wieder auf. Die **befestigten Wege** orientieren sich an den **roten historischen Natursteinplatten**.

Die **Stirnfassade** reicht im **Osten** bis an die **Baulinie** der **Tunnelstrasse** und im **Westen** hält Sie einen **Respektabstand** zum **Bestand** ein. Das **Dach** ist durch einen **Glasstreifen** abgesetzt.

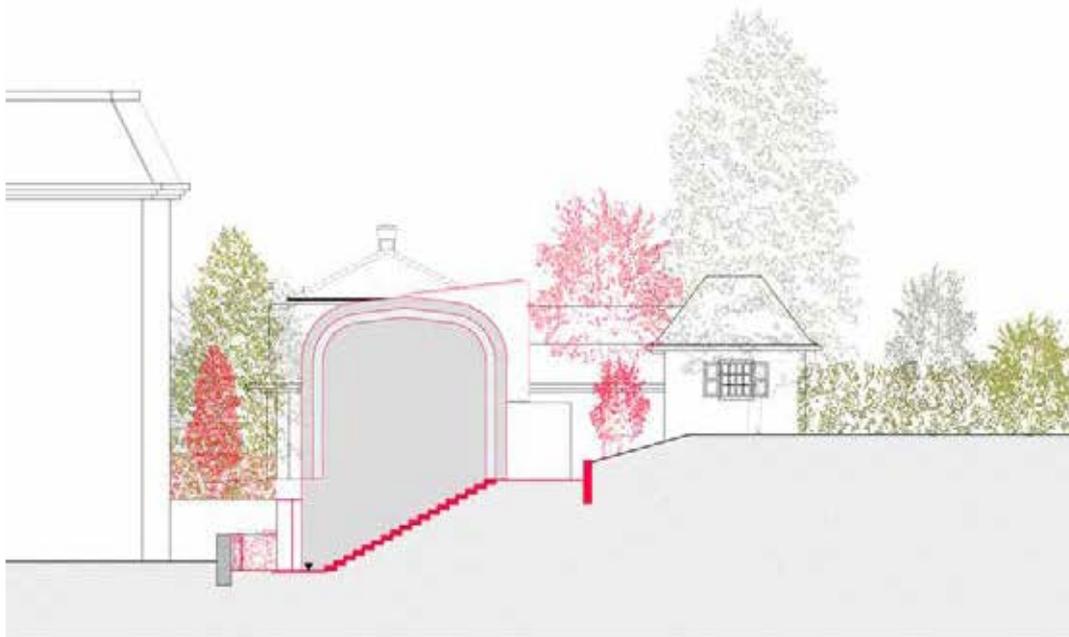


Abb. 29 Planausschnitt Ansicht Ost, neue Gebäudeteile und Neupflanzungen rot

Die jetzige Zugangstreppe von der südlichen Nachbarliegenschaft Seestrasse 2 (Kat.-Nr. EN3023) wird aufgehoben und durch einen neuen ebenerdigen Zugang im Untergeschoss ersetzt.

Die Stützmauer, welche über die Jahre dem Erddruck teilweise bereits nachgegeben hat, wird wieder Instand gesetzt.

Dachgeschoss der Remise

Das Dachgeschoss der Remise soll wieder in eine 2-Zimmerwohnung rückgebaut werden. Diese erhält im Erdgeschoss eine kleine Diele mit einem eigenen Eingang. Der Durchgang zur ehemaligen Garage wird geschlossen.

Erdgeschoss der Remise

Die ehemalige Garage wird von den Einbauten und Geräten, die für die Modellbauwerkstatt notwendig waren, befreit. Dieser leere Raum soll als Aufbauraum für Modelle und Skulpturen dienen.

Freiraum

Die Parkanlage soll noch näher an den Ursprungszustand gemäss dem Plan der Gartenarchitekten Gebrüder Mertens herangeführt werden. Die ursprüngliche Gehölzkulisse südlich des Laubengangs soll wiederhergestellt werden.

Durch die Einfassung des Grundstücks mit einer umlaufenden Hecke, die den Neubau miteinschliesst, entsteht aus dem Haupthaus, dem Nebengebäude und dem Pavillon eine Einheit.

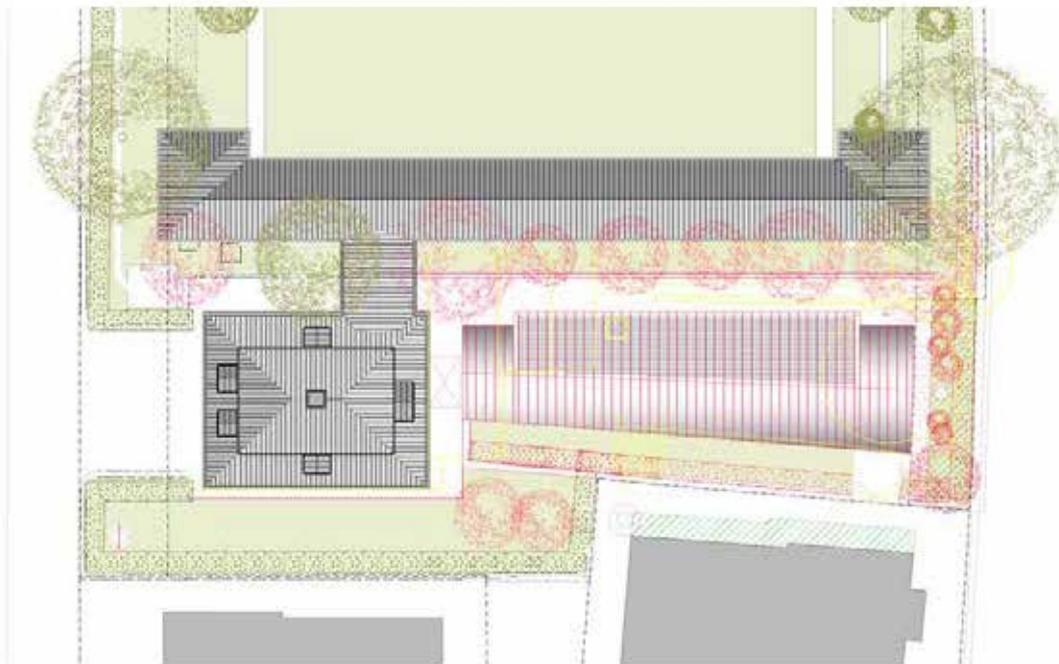


Abb. 30 Planausschnitt Dachaufsicht, neue Gebäudeteile und Neupflanzungen rot

Neupflanzungen insbesondere mit zwei grösseren Bäumen stellen die ehemalige Baumkronenkulisse wieder her und blenden aus der Perspektive des Haupthauses und Hauptgartens die mehrgeschossige Rückseite der Blockrandbebauung aus.

Es ist geplant, die Beton-Beläge rückzubauen und, wie die zusätzlichen befestigten Aussen-Beläge, mit einem an den bestehenden originalen roten Schiefer-Belag angelehnten Naturstein Belag mit offenen Fugen zu ersetzen.

Ergänzt wird die Begrünung durch weitere Pflanzungen entlang der Tunnelstrasse und der Südseite des Atelierneubaus. Die Pflanzenauswahl wird hier die Balance zwischen Rekonstruktion und den heutigen Bedürfnissen der Nutzung finden. Es ist geplant, hierfür ein Büro für Landschaftsarchitektur hinzuzuziehen.



Abb. 31 Modellfotos Neubau Künstleratelier

4 Gestaltungsplan

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck (Art. 1)

Mit dem privaten Gestaltungsplan Parkring wird die bau- und planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines Bauprojekts in der Kernzone Parkring, Kreis 2 geschaffen. Die unter Schutz stehende Villenanlage mit Garten wird durch einen Neubau des bestehenden Ateliergebäudes städtebaulich und architektonisch rücksichtsvoll weiterentwickelt.

Die wesentlichen Elemente zum Erhalt der Schutzobjekte und zur Sicherung der Qualitäten werden für verbindlich erklärt.

Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)

Für die vorliegende Planung sind die Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Parkring sowie der dazugehörige Situationsplan im Massstab 1:500 massgebend. Der Geltungsbereich ist im Situationsplan gekennzeichnet und ist deckungsgleich mit der 2'934 m² umfassenden Parzelle Kat.-Nr. EN3022.

Geltendes Recht (Art. 3)

Innerhalb des Geltungsbereichs kommen grundsätzlich die Vorschriften zum Gestaltungsplan zur Anwendung. Soweit im Gestaltungsplan nichts Abweichendes vorgeschrieben wird, gelten die Bestimmungen der jeweils rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 17. September 2015 angepasst. Für den vorliegenden Gestaltungsplan gelten daher die Baubegriffe gemäss PBG in der Fassung bis 28. Februar 2017.

Die Villa, die Remise, der Laubengang und der Garten stehen mit Ausnahme des vom Schutzperimeter ausgenommenen Teils des Grundstücks unter Denkmalschutz. Die Schutzanordnungen gemäss dem angepassten Schutzvertrag gehen den Bestimmungen des Gestaltungsplans vor.

4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise (Art. 4)

Im Bereich Mantellinie Neubau sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Im restlichen Geltungsbereich sind Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Für den Geltungsbereich wird keine Wohnanteilspflicht festgesetzt. Im Jahre 1994 wurde zur Umnutzung der Villa als Büroräumlichkeiten eine Bewilligung erteilt. Die integrale Unterschutzstellung der Liegenschaft lässt keine zeitgemässe

Wohnnutzung zu. Da insbesondere auch an Teilen im Innern der Villa keine Eingriffe in die geschützte Bausubstanz zulässig sind, ist auch keine Unterteilung in mehrere Wohneinheiten möglich. Mit der Ausnahmegenehmigung von den Vorschriften zur Wohnanteilsfläche kann das Schutzobjekt besser gewahrt werden.

Mit dem Gestaltungsplan wird vorgeschrieben, dass im Dachgeschoss der Remise eine Wohnung zu realisieren ist. Damit wird der Ursprungszustand der Nutzungsweise von 1925 wiederhergestellt. Im Neubau hingegen ist keine Wohnnutzung zulässig. Somit darf an der Hauptlärmquelle Alfred-Escher-Strasse nicht gewohnt werden, selbst wenn bei Nichteinhaltung der Immissionsgrenzwerte die Voraussetzung für eine Ausnahmegenehmigung gemäss Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) allenfalls erfüllt wäre.

Gebäudemantel Neubau (Art. 5)

Oberirdische Gebäudeteile sind grundsätzlich nur innerhalb der im Situationsplan gekennzeichneten Mantellinie des Gebäudemantels für den Neubau zulässig. Gebäudevorsprünge dürfen nicht über die Mantellinie hinausragen. Vom § 260 Abs. 3 PBG, wonach einzelne Vorsprünge bis zu 2 Meter auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge in den Abstandsbereich hineinragen dürfen, kann somit nicht Gebrauch gemacht werden.



Abb. 32 Gebäudemantel mit Dachaufsicht Richtprojekt

Gebäudeteile dürfen die maximal erlaubte Höhenkote der Mantellinie von 419.70 m ü. M. nicht überschreiten. Von dieser Höhenbeschränkung ausgenommen sind technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine und Abluftrohre. Solche Aufbauten sind auf das technisch notwendige Mass zu beschränken.

Um den Neubau gut in die bestehende Situation einzugliedern, entspricht die maximal erlaubte Höhenkote der Firsthöhe des Laubengangs. Der Neubau überragt die bestehenden Bauten somit nicht und ordnet sich durch die in Richtung Süden abfallende Dachneigung dem Bestand unter.

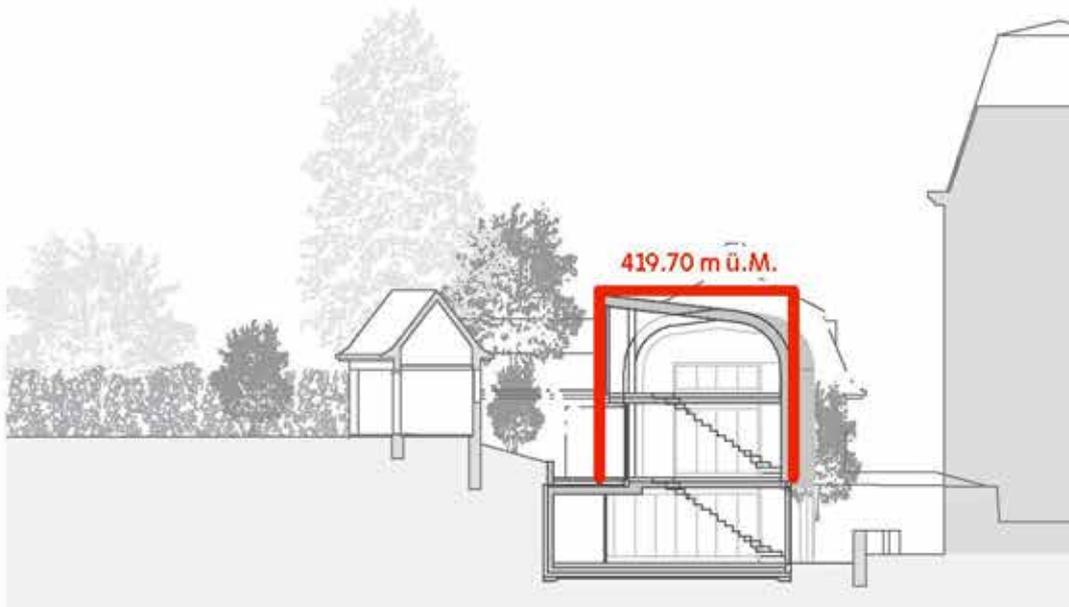


Abb. 33 Querschnitt A-A Richtprojekt mit Mantellinie

Der Grenzabstand gegenüber dem südlich angrenzenden städtischen Grundstück Kat.-Nr. EN3023 wird mit dem Richtprojekt unterschritten, was die Einräumung des Näherbaurechts voraussetzt. Die Einräumung solch eines Näherbaurechts für die Realisierung des Ateliernubaus hat die Stadt Zürich der Calatrava Immobilien AG in Aussicht gestellt (Schreiben von Stadt Zürich Liegenschaften vom 18. September 2019, vgl. Kapitel 2.3). Die Einräumung des Näherbaurechts bezieht sich auf den Planstand vom Juli 2019 und bedingt die Bewilligung der Baueingabe seitens der Bausektion der Stadt Zürich sowie die Einhaltung allfälliger Bedingungen und Auflagen des Bauentscheids seitens Gesuchsteller. Vor Baubeginn ist das entsprechende Näherbaurecht im Grundbuch einzutragen.

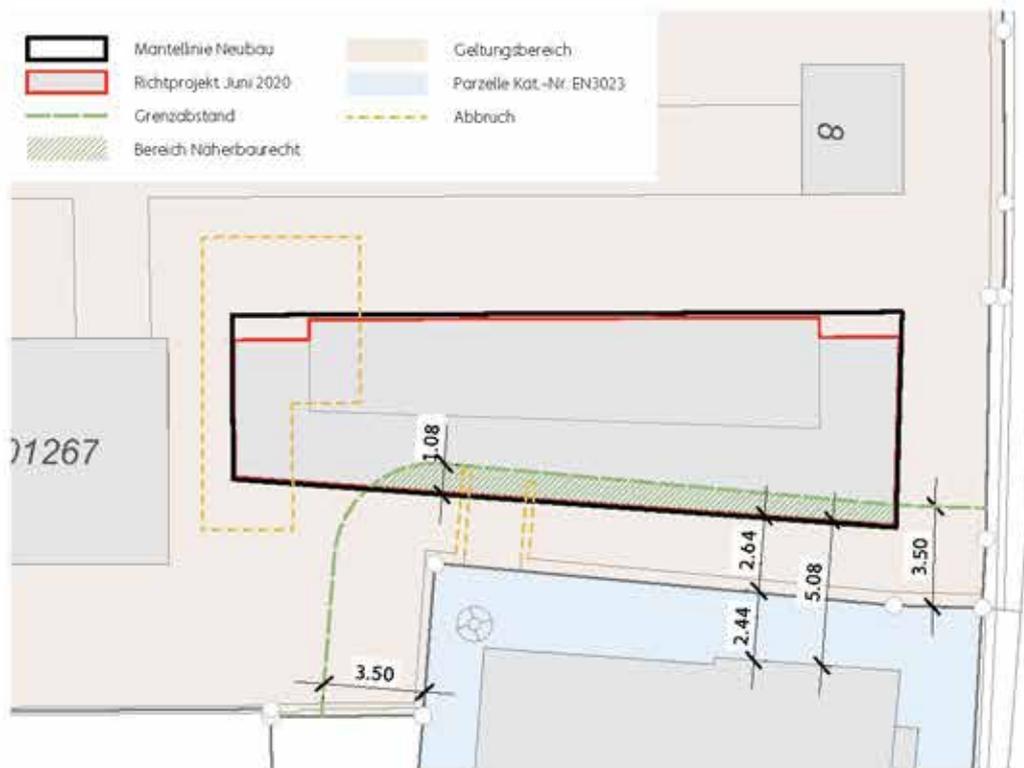


Abb. 34 Abstände und Näherbaurecht

Abgrabungen (Art. 6)

Abgrabungen entlang Neubaus sind zulässig. Als Voraussetzung gilt grundsätzlich die Einhaltung des Art. 9 zur Erreichung der besonders guten Gestaltung und Einpassung in die bestehende Umgebung unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.

Geschosszahl und Nutzungsmass Neubau (Art. 7, Art. 8)

Die Anzahl Vollgeschosse ist unter Einhaltung der maximalen Höhenkote frei. Es ist ein Untergeschoss mit anrechenbaren Geschossflächen zulässig. Die maximal zulässige Fläche im Untergeschoss ist durch den im Situationsplan als Baubereich Untergeschoss gekennzeichneten Bereich definiert. Die Ausnützung innerhalb des Gebäudemantels ist frei.

Das Richtprojekt zeigt eine anrechenbare Geschossfläche von rund auf 370 m² auf. Zu der anrechenbaren Geschossfläche zählen sämtliche dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen, Untergeschossen und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden gerechnet. Nicht anrechenbar sind Nebenräume gemäss § 10 Allgemeine Bauverordnung (ABV).

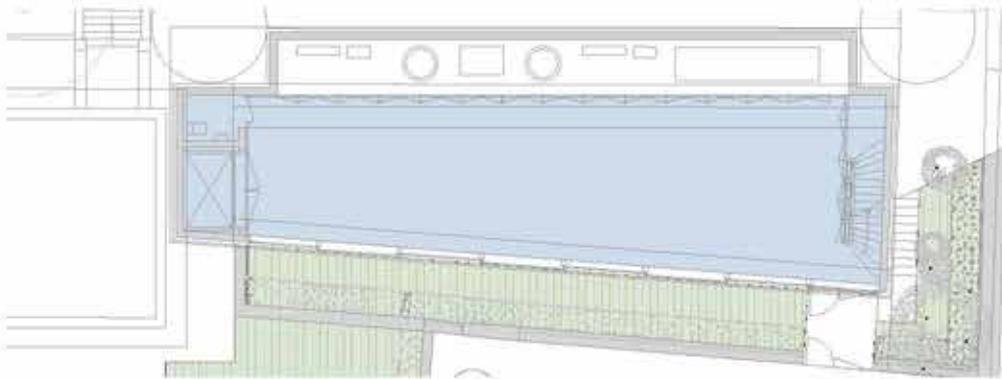


Abb. 35 Anrechenbare Geschossfläche Untergeschoss

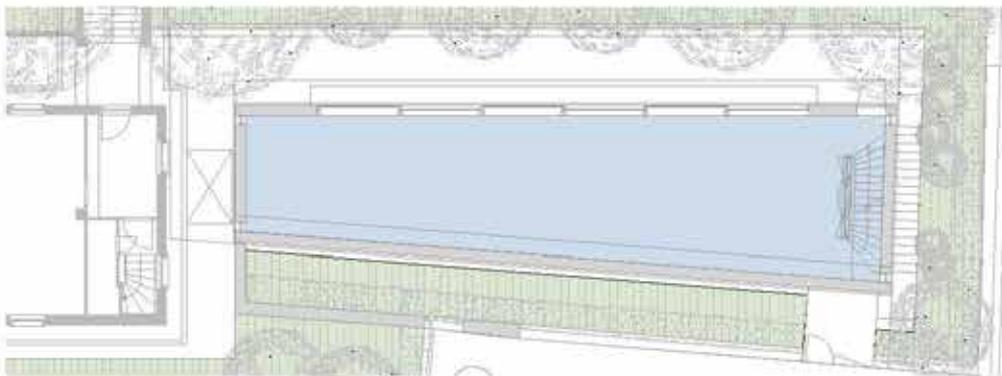


Abb. 36 Anrechenbare Geschossfläche Erdgeschoss



Abb. 37 Anrechenbare Geschossfläche Obergeschoss

Anrechenbare Geschossfläche aGF	m²
Untergeschoss	140
Erdgeschoss	110
Obergeschoss	120
aGF gemäss Richtprojekt	370

Gestaltung (Art. 9)

Die Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind so zu gestalten, dass sie für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen eine besonders gute Gesamtwirkung erreichen. Dabei soll der Gebietscharakter der Kernzone Parkring berücksichtigt werden. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und die Beleuchtung.

Dieser Artikel gilt insbesondere auch für die Ausgestaltung des neuen Terrainverlaufs und steht in direkter Verbindung mit dem Artikel zu den Abgrabungen (Art. 6).

Das Bauvorhaben wurde vorgängig zur Ausarbeitung des Gestaltungsplans bereits der Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege der Stadt Zürich für eine Stellungnahme zugestellt. In einem gemeinsamen Schreiben, datiert vom 24. Oktober 2019, nehmen die Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege Stellung zum Bauvorhaben. Danach steht das Bauprojekt im Einklang mit den denkmalpflegerischen respektive gartendenkmalpflegerischen Anliegen. Der durch eine Baumreihe gegen Norden abgeschirmte Neubau gibt sich mit seiner ruhigen zweigeschossigen Silhouette als Nebengebäude zu erkennen und fügt sich durch seine Farbgebung unauffällig in die durchgrünte Umgebung ein. Die Gebäudehöhe bleibt unter dem Dachfirst der benachbarten Remise und ordnet sich dadurch dem Laubengang unter. Das Gebäude überlässt der Villa die dominante Stellung und tritt auch gegenüber der angrenzenden Bebauung kaum in Erscheinung. Die Anforderungen der besonderen Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt gemäss § 238 Abs. 2 PBG wird erfüllt. Auch aus Sicht des Ortsbildschutzes wird die von Villen und Doppelwohnhäusern geprägte Baugruppe am Parkring (ISOS, A-Objekt) nicht tangiert.

Freiraum (Art. 10)

Die gesamte Villenlage mitsamt der Umgebung stellt ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c und f PBG dar (mit Ausnahme des Bereichs des neuen Ate-liergebäudes in der südöstlichen Grundstücksecke). Die entsprechenden Pflichten seitens Eigentümer sind vertraglich festgehalten. Die Gestaltung der gesamten Gartenanlage hat unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Schutzzumfangs zu erfolgen.

Zusätzlich zum rechtskräftigen Schutzzumfang stellen das Parkpfliegewerk Parkring 11 inkl. Idealplan aus dem Jahr 1991 sowie der Pflanzplan der Gebrüder Mertens aus dem Jahr 1925 weitere relevante Grundlagen für die Gestaltung der Gartenanlage dar.

Innerhalb des im Situationsplan als Umgebung Neubau gekennzeichneten Bereichs sind mindestens zwei grosskronige Laubbäume zu pflanzen. Dabei sollen einheimische Baumarten verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass keine unterirdische Gebäude- und Gebäudetechnikeile in den Wurzelraum bestehender und neuer Bäume ragen. Die Bepflanzung innerhalb des gesamten Geltungsbe- reichs ist standortgerecht und ökologisch wertvoll zu gestalten.

4.3 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung (Art. 11)

Die Villenanlage wird über zwei Zufahrten für den Motorisierten Individualverkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr erschlossen. Der Hauptzugang zur Villa erfolgt ab dem nördlich des Perimeters verlaufenden Parkring. Weiter ist das Grundstück ab der Ulmbergstrasse auf Höhe der Remise zugänglich.

Mit dem Gestaltungsplan Parkring wird an der bestehenden Erschliessungssituation keine Änderungen vorgenommen. Die Zugänglichkeit des Atelierneubaus ab der Ulmbergstrasse und dem Parkring wird über das bestehende grundstücksinterne Wegenetz gewährleistet.

Abstellplätze (Art. 12)

Für die Berechnung der minimal erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder und leichte Zweiräder ist die Verordnung über private Abstellplätze der Stadt Zürich (Stand Änderungen bis 16. Dezember 2015) massgeblich. Die Anzahl zulässiger Abstellplätze für Personenwagen innerhalb des Geltungsbereichs liegt bei maximal vier. Die Anzahl der benötigten Abstellplätze für leichte Zweiräder und Motorräder ergibt sich aus den Berechnungen gemäss der Parkplatzverordnung (PPV) der Stadt Zürich.

Die Liegenschaft liegt im Parkplatzreduktionsgebiet B, in welchem mind. 25 % und max. 45 % des Normalbedarfs für Gewerbe zulässig sind. Ausgehend von einer Bezugsfläche von 1'446 m² beträgt die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen somit mindestens zwei und maximal vier. Bis zur Nutzungsänderung der Remise waren fünf Parkplätze bewilligt. Drei östlich der Villa und zwei in der Remise. Auf letztere wurde allerdings durch die Nutzungsänderung faktisch freiwillig verzichtet. Mit dem Gestaltungsplan wird die Höchstzahl gemäss PPV von maximal vier Parkplätzen erlaubt. Die Parkplätze können östlich der Villa (drei Parkplätze) und in der Einfahrt ab der Ulmbergstrasse (ein Parkplatz) angeordnet werden. Für leichte Zweiräder sind 13 Abstellplätze erforderlich. Eine mögliche Anordnung der noch benötigten Abstellplätze für Zweiräder ist im Richtprojekt dargestellt.

Abstellplätze für Personenwagen	Anzahl PP
Normbedarf gemäss PPV ³	9 PP
Mindestbedarf gemäss PPV	2 PP
Höchstzahl gemäss PPV	4 PP
Bestimmungen Gestaltungsplan	max. 4 PP

³ Parkplatzverordnung (PPV) der Stadt Zürich (Stand Änderungen bis 16. Dezember 2015), Werte gerundet

4.4 Umwelt

Energie (Art. 13)

Im Sinne einer zeitgemässen, nachhaltigen und energiegerechten Bauweise werden für den Geltungsbereich klare Zielvorgaben betreffend Energiestandard definiert. Diese gelten sowohl für Neubauten als auch für Umbauten der bestehenden Substanz.

Die Formulierung der Vorschriften entsprechen dem von der Stadt Zürich angewendeten Standard für Sondernutzungsplanungen respektive sind für Umbauten der vorhandenen Schutzobjekte entsprechend angepasst worden.

Grundsätzlich stützt sich die Stadt Zürich auf die Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich (Ausgabe 2009, Abschnitt II. Teil 1) und die Grenzwerte des Minergie-Standards. Bei Änderungen der Wärmedämmvorschriften oder der Minergie-Standards ist der Stadtrat in jedem Fall befugt, die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

Energieversorgung (Art. 14)

Bei der Wärme- und Kälteversorgung für den Neubau ist komplett auf fossile Energiequellen zu verzichten.

Gemäss dem Richtprojekt soll auf dem Neubau eine Photovoltaikanlage angebracht werden. Diese steht mit den denkmalpflegerischen Interessen nicht in Konflikt.

Ökologischer Ausgleich (Art. 15)

Die Grünfläche im Bereich des Neubaus wird mit einem Mindestanteil der neugestalteten Umgebungsfläche gesichert. Mindestens 50 % der im Situationsplan als Umgebung Neubau bezeichneten Fläche muss als Grünfläche ausgestaltet werden. Mit dem Richtprojekt (Stand 18. Juni 2020) wird eine Umgebungsgestaltung aufgezeigt, bei der der Grünflächenanteil innerhalb der neugestalteten Umgebung gut 60 % beträgt.

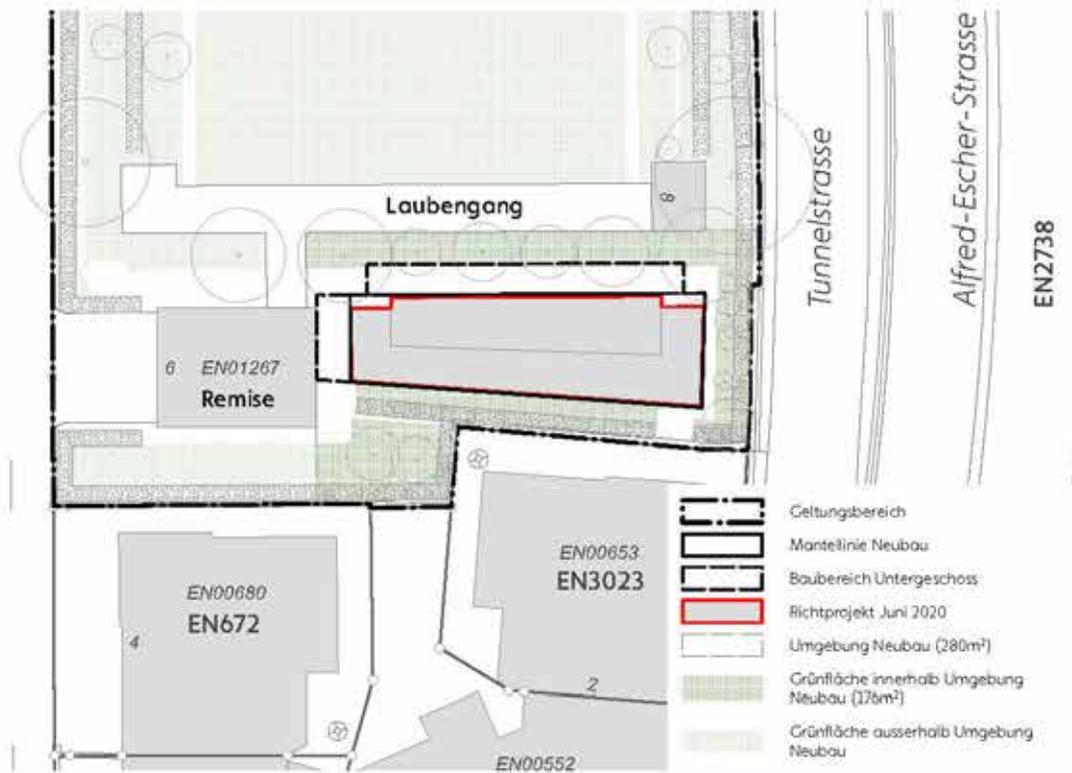


Abb. 38 Grünflächenanteil

Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 16)

Innerhalb der Bereiche Mantellinie Neubau und Baubereich Untergeschoss kommen die Grenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV zur Anwendung. Damit werden mit dem Gestaltungsplan knapp 23 m² von der ES II in die ES III aufgestuft. Der Bereich Mantellinie Neubau wird der ES III zugewiesen, da im Atelier u.a. auch Arbeiten im Sinne einer Werkstatt ausgeführt werden, was als mässig störend beurteilt wird.

Entwässerung (Art. 17)

Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur besonderen Bauverordnung I (BBV I, Stand 1. Oktober 2019) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen. Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GschG, Stand 1. Januar 2020) abzuleiten. Dem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept beizulegen.

Diese Bestimmung hat sowohl einen ökologisch als auch einen lokalklimatischen Hintergrund.

Abfallentsorgung (Art. 18)

Im Gestaltungsplangebiet sind an geeigneten Stellen Einrichtungen zur Bewirtschaftung und Entsorgung der anfallenden Abfälle vorzusehen. Dabei dürfen das Erscheinungsbild der Schutzobjekte nicht beeinträchtigt und keine nachbarlichen Interessen tangiert werden.

4.5 Lokalklima

Mit dem Gestaltungsplan werden keine Artikel explizit zum Lokalklima formuliert. Diverse Festsetzungen wirken sich allerdings positiv auf das Lokalklima aus.

Aus diesem Grund werden mit dem Richtprojekt bzw. dem Gestaltungsplan gezielte kompensatorische Massnahmen zugunsten des Lokalklimas angestrebt. Diese orientieren sich an drei Handlungsansätzen (HA) gemäss der Fachplanung mit besonders hohem Wirkungsgrad (im Stadtstrukturtyp «Offene Randbebauung»):

- HA 01, Baukörper für günstiges Mikroklima optimieren: Durch die Mantellinie gemäss Art. 5 wird ein gezielt gesetzter Baukörper sichergestellt. Die Beschattung durch das südlich angrenzende viergeschossige Nachbargebäude führt zu einem angenehmen thermischen Komfort für die im Neubau arbeitenden Menschen.
- HA 03, Grünflächen klimaökologisch gestalten: Den stärksten Beitrag zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität leistet die gemäss Art. 10 Abs. 2 vorgeschriebene Erhöhung des Baumbestands südlich des Laubengangs⁴. Ergänzt wird die Begrünung durch weitere Pflanzungen entlang der Tunnelstrasse und der Südseite des Atelierneubaus.
- HA 04, Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräume beschatten: Im Tagesverlauf werden durch das Nachbargebäude Seestrasse 2 und die grosskronigen Bäume nicht nur die Gebäudefassaden, sondern auch die angrenzenden Aufenthaltsräume sowie die Strassen- und Verkehrsräume beschattet.

⁴ Fachplanung Hitzeminderung, Bericht, S. 102, Tab. 2

4.6 Interessenabwägung

Stehen den Behörden laut Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes vom 28. Juni 2000 (RPV) bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln sowie beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen.

Der vorliegende private Gestaltungsplan hat nur geringfügige räumliche Auswirkungen. Vom Gestaltungsplan sind hauptsächlich folgende Interessen betroffen:

4.6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

Beim ISOS handelt es sich um ein Bundesinventar, das von seiner Natur her den Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) gleichgestellt ist (BGE 135 II 209) und in diesem Umfang bei der Richt- und Nutzungsplanung mittelbar berücksichtigt werden muss. Berücksichtigung heisst, die Interessen an der Erhaltung und Schonung der im ISOS bezeichneten Objekte in die Planung einzubeziehen und gegen andere mit der Planungstätigkeit verfolgte Interessen abzuwägen. Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben rechtfertigen dabei nicht nur höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung einen Eingriff in Schutzobjekte, sondern es genügen auch erhebliche Interessen von kantonaler und kommunaler Bedeutung.

Die Festlegungen im vorliegenden privaten Gestaltungsplan stehen grundsätzlich im Einklang mit dem Schutzziele des ISOS (vgl. Kap. 2.5.1). Sie ermöglichen eine massvolle bauliche Weiterentwicklung der unter Denkmalschutz stehenden Villenanlage und gewährleisten, dass dem historischen Kontext gebührend Rechnung getragen wird. Der für einen Atelierneubau definierte Bereich stellt sicher, dass sich ein Neubau denkmalverträglich in das geschützte Ensemble eingefügt und gleichzeitig den Gebietscharakter der Kernzone Parkring wahrt.

4.6.2 Freiraum und Lokalklima

Das Grundstück weist sowohl tagsüber als auch nachts eine erhöhte Wärmebelastung auf (vgl. Kapitel 2.7.1). Der Gestaltungsplan erlaubt lediglich eine geringfügige Erhöhung der Nutzungsdichte. Die Aufenthaltsflächen im Bereich des Neubaus werden standortgerecht und ökologisch wertvoll bepflanzt. Zudem wird der Anteil versiegelter Fläche begrenzt. Die bioklimatisch als sehr bedeutsam beurteilte Grünfläche im Osten des Geltungsbereichs bleibt erhalten. Zusätzlich schreibt der Gestaltungsplan die Pflanzung von mindestens zwei grosskronigen Bäumen vor. Die Liegenschaft befindet sich am Rande des Einwirkungsbereichs des Talabwindsystems. Deshalb und weil der Neubau weniger hoch als umliegenden Gebäude gebaut werden darf, ist der Einfluss auf die Kaltluftströme als gering zu beurteilen.

4.6.3 Verkehr und Umwelt

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan werden die richtplanerischen Vorgaben an den Fuss- und Veloverkehr und an den motorisierten Verkehr eingehalten. Mit dem Gestaltungsplan wird gewährleistet, dass es zu keiner Zunahme des Verkehrsaufkommens kommt. Der Parkplatzbedarf ergibt sich aus den Anforderungen der städtischen Parkplatzverordnung.

Die mit dem Gestaltungsplan ermöglichte bauliche Erweiterung ist mit der Umweltgesetzgebung vereinbar. Im Sinne einer zeitgemässen, nachhaltigen und energiegerechten Bauweise werden im Gestaltungsplan klare Zielvorgaben betreffend Energiestandard gemacht. Die Anordnung der zugelassenen bzw. die vorgeschriebenen Nutzungen im Geltungsbereich ermöglichen es, dass die massgeblichen Grenzwerte für den Strassenverkehrslärm der Lärmschutz-Verordnung eingehalten werden.

4.6.4 Fazit

Der private Gestaltungsplan «Parkring» steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Raumplanung und mit der Richtplanung.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die notwendigen Rahmenbedingungen für ein der örtlichen Situation angepasste, wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige Weiterentwicklung der geschützten Villenanlage geschaffen. Soweit in der Zulassung eines Neubaus eine Beeinträchtigung des ISOS-Schutzziels erblickt werden sollte, ist diese als höchstens untergeordnet zu beurteilen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die mit Gestaltungsplan ermöglichte bauliche Ergänzung dem kantonalen Denkmalpflegerecht entspricht.

Der private Gestaltungsplan «Parkring» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Ortes sowohl in Bezug auf den Ortsbild- und Denkmalschutz als auch in architektonischer, städtebaulicher und raumplanerischer Hinsicht. Weil der Gestaltungsplan insbesondere die Schutzanliegen des ISOS und des Denkmalschutzes nach wie vor gewährleistet, kann in diesem Rahmen den privaten Interessen hinsichtlich einer massvollen Nutzungserweiterung Rechnung getragen werden.

5 Gestaltungsplanverfahren

5.1 Verfahrensablauf Gestaltungsplan

Ablauf	Zeitraum, voraussichtlich
Entwurf Gestaltungsplan	März 2020 bis März 2021
Städtische Ämtervernehmlassung	April bis Juli 2021
Öffentliche Auflage	18. September bis 16. November 2021
Vorprüfung kantonale Baudirektion	18. September 2021 bis 22. März 2022
Überarbeitung und Bereinigung	März bis Mai 2022
Beschluss durch Stadtrat	
Beschluss durch Gemeinderat	
Genehmigung durch Baudirektion	
Inkraftsetzung durch Stadtrat	

5.2 Öffentliche Auflage

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 18. September 2021 bis 16. November 2021 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte die Bevölkerung schriftliche Einwendungen zur Vorlage vorbringen.

Zeitgleich zur öffentlichen Auflage fand die städtische Ämtervernehmlassung statt. Die Anträge und Empfehlungen sind vertieft geprüft und in Rücksprache mit der zuständigen städtischen Stelle weitgehend übernommen worden.

5.2.1 Einwendungen

Bis zum Ablauf der Öffentlichen Auflage wurde eine Einwendung aufgrund der Nähe zu der Liegenschaft Kat.-Nr. EN3023 eingereicht. Die folgenden Punkte wurden dabei als im Gestaltungsplan fehlende Massnahmen geäussert:

- Bei der Materialwahl der Dachhaut des Pavillons soll auf eine nachdunkelnde sowie spiegelungsarme Charakteristik des wahrscheinlich zur Verwendung gelangenden Spezialblechs geachtet werden.
- Zusätzlich sei eine optisch gefällige pflanzliche und lichtreflexionsreduzierende Begrünung der der Liegenschaft Kat.-Nr. EN3023 gegenüberliegenden Fassadenseite des Pavillons sowie des sich (gemäss Richtprojekt) kontinuierlich weiterschwingenden Dachbogens vorzunehmen.

- Auf dem schmalen Streifen zwischen dem Neubau und der Liegenschaft Kat.-Nr. EN2023 soll die gemäss Gestaltungsplan und Richtprojekt anzupflanzende Hecke innerhalb relativ kurzer Zeit eine Höhe erreichen und damit nicht nur dem geplanten Fensterband des Pavillons, sondern auch der angrenzenden Liegenschaft einen ausreichenden Sichtschutz und Privatsphäre bieten. Zusätzlich soll eine Anzahl schmalzweigiger Bäume von entsprechender Höhe auf diesem unbebauten Streifen als flankierende Massnahme des Sichtschutzes und der optischen Verschönerung angepflanzt werden.
- Es wurde zur Kenntnis genommen, dass Mantellinien-Distanz von 5.08 m zur Fassade der Liegenschaft Seestrasse 2, resp. die Distanz von 2.64 m zwischen der geplanten Pavillonfassade und der wieder in Stand zu stellenden Stützmauer baurechtlich bei der endgültigen Ausführung nicht unterschritten werden darf und wird, auch unter Berücksichtigung eines von der Stadt noch endgültig zu erteilenden Näherbaurechts.
- Es wird auf die mit der Bauherrschaft abgeschlossenen Nachbarvereinbarung vom 6./7. Juli 2010, die sowohl das seinerzeitige Bauprojekt «Gerätehaus/Atelier» als auch die Remise zum Gegenstand hat, verwiesen. Dem Inhalt dieser Vereinbarung sei auch beim neuen Projekt strikte Nachachtung zu verschaffen, im Rahmen des Gestaltungsplans und/oder im Rahmen des endgültigen Baubewilligungsverfahrens - und dies sowohl beim Umbau der Remise als auch beim Pavillon-Neubau. Diejenigen in der besagten Vereinbarung enthaltenen Auflagen, die durch die geplante Umnutzung der Remise und/oder Verlagerung von Aktivitäten in den geplanten Neubau im Einzelnen nicht in der vertraglich geregelten Form durchführbar sind, sollen jedoch im Sinn und Geist der Vereinbarung als verbindlich in den Bewilligungsprozess aufgenommen werden.
- Es sei durch die Bauherrschaft eine Lichteinfall-Modellberechnung zu erstellen, welche belegt, wonach die Lichtverhältnisse, resp. die Sonnenbestrahlungsausbeute in der Wohnung im ersten Stockwerk der Liegenschaft Kat.-Nr. EN2023 sich durch das Neubauprojekt in keiner Weise gegenüber dem Status quo negativ verändern werden.

Die oben aufgeführten Punkte aus der Einwendung wurden eingehend geprüft. Nachfolgende wird Stellung zum Umgang mit der Einwendung genommen.

Mit einem Gestaltungsplan gemäss PBG werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bestimmt. Die detaillierte Vorgabe von Materialien und Bepflanzungsarten mit spezifischen Eigenschaften wird als nicht stufengerecht erachtet und ist daher nicht Teil des Gestaltungsplans.

Die Ausführungen zu den Abständen des Neubaus gegenüber der Liegenschaft Kat.-Nr. 3023 werden zur Kenntnis genommen.

Der Gedanke der Nachbarvereinbarung vom 6./7. Juli 2010 wird auch beim vorliegenden Projekt berücksichtigt. Entsprechend Ziff. 5 der Nachbarvereinbarung werden auch in der geplanten umgebauten Remise und im geplanten Neubau keine Arbeiten ausgeführt, die übermässige Immissionen in der Nachbarschaft verursachen. Zudem wird die Bauherrschaft entsprechend Ziff. 6 der Nachbarver-

einbarung bemüht sein, lärmige Nacht- und Wochenendarbeiten in engen Grenzen zu halten. Damit wird der Nachbarvereinbarung vom 6./7. Juli 2010 entsprochen.

Im Rahmen der Behandlung der Einwendung wurde von Calatrava Valls SA Architects & Engineers eine Verschattungsstudie erarbeitet. Die Schattensimulation zeigt die angrenzende Fassade weitgehend im Eigenschatten, sie bekommt direktes Licht durch die Nord/Nord-West Orientierung ausschliesslich am Abend. Eine direkte Verschattung durch das Richtprojekt findet zu keinem Zeitpunkt statt. Die Diffus-Lichtsituation ist im Ist-Zustand vergleichbar mit dem Projektzustand, sie wird weitgehend durch die Bepflanzung beeinflusst und zeigt in den vorliegenden Simulationen keinen messbaren Unterschied.

Bei den Themen, die mit der Einwendung aufgegriffen werden, handelt es sich ausschliesslich um persönliche und nicht öffentliche Interessen. Die geforderten Massnahmen betreffen Inhalte, die als nicht stufengerecht beurteilt werden. Die Forderungen werden folglich nicht berücksichtigt.

5.3 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieses Gestaltungsplans dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht vom 22. März 2022 beurteilt das Amt für Raumentwicklung (ARE) den Gestaltungsplan positiv. Der realisierbare Neubau ordnet sich gut und zurückhaltend in den Gesamtkontext ein und tritt untergeordnet in Erscheinung. Der Gestaltungsplan berücksichtigt die übergeordneten Planungsvorgaben und ist mit den Schutzziele des ISOS im Einklang.

Die vom ARE formulierten Hinweise und Anträge zu Lärm, Abstände und Präzisierungen wurden entsprechend übernommen.

5.4 Weiteres Verfahren

Zustimmung Gemeinderat

Der private Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung des Gemeinderats.

Referendums- und Stimmbeschwerdefrist

Nach der Zustimmung durch den Gemeinderat wird die Referendums- (60 Tage) und die Stimmrechtsbeschwerdefrist (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

Genehmigung Kanton

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. ein allfälliges Stimmrechtsrekursverfahren abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung des Gestaltungsplans.

Rekursfrist

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird der Gestaltungsplan während 30 Tagen unter Ansetzung einer entsprechenden Rekursfrist öffentlich aufgelegt.

Inkraftsetzung

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat den Gestaltungsplan unter Angabe des entsprechenden Datums in Kraft. Der Stadtratsbeschluss betreffend Inkraftsetzung wird unter Ansetzung einer Rekursfrist von 30 Tagen publiziert. Wird dagegen kein Rechtsmittel erhoben, tritt die Vorlage publikationsgemäss in Kraft.