

Zürich,
20. April 2011

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan ZKB Hauptsitz, Zürich-Altstadt

1. Ausgangslage

Der Hauptsitz der Zürcher Kantonalbank ZKB zwischen Bahnhof-, Börsen- und Talstrasse soll modernisiert und umgebaut werden. Dieser Umbau erfordert einen privaten Gestaltungsplan, da die Massvorschriften der Kernzone eine Erweiterung verunmöglichen. Dies betrifft insbesondere den Neubau im Hof, die Umgestaltung der Schalterhalle sowie die zusätzliche Nutzfläche im Dachgeschoss. Die heutigen 800 Arbeitsplätze werden auf neu rund 950 erhöht.

Basis für den Gestaltungsplan bildet das Richtprojekt «Lift» von jessenvollenweider ARCHITEKTUR GmbH, Basel, das 2008 aus einem einstufigen Studienauftrag im Einladungsverfahren hervorging. Das Projekt entwickelt mit dem Neu- und Umbau den aus verschiedenen Zeiten stammenden Hofrand weiter. Im Hauptgebäude sind eine auf dem Originalzustand basierende Sanierung der Gebäudehülle, die Aufstockung der Decke über der Kundenhalle um ein Geschoss sowie die Gesamterneuerung und die daraus folgende Neuinterpretation der Lichthoffassade vorgesehen. Das bestehende Personalrestaurant wird vom 5. Obergeschoss in das Gebäude «Grundhof» und in die Neu-/Umbauten in den «Tiefenhöfen» verlegt. Damit möchte man die Höfe auf städtischer Ebene reaktivieren. Gleichzeitig wird als Abschluss zu den Tiefenhöfen ein Neubau vorgeschlagen, welcher die erforderlichen Multimedia-Bereiche aufnimmt, diese ausserhalb der Sicherheitsbereiche positioniert und somit der Öffentlichkeit zugänglich macht. Das Projekt geht sorgfältig mit dem bedeutenden architektonischen Zeugen der 1960er-Jahre um und ermöglicht eine qualitätsvolle Stadterneuerung an diesem zentralen Ort.

Am 29. September 2010 wurde für das Hauptgebäude Bahnhofstrasse 9, 11 und Talstrasse 12 sowie das Gebäude «Eidgenoss» (Bahnhofstrasse 13 und 17) ein verwaltungsrechtlicher Schutzvertrag unterzeichnet, der bei Genehmigung des Gestaltungsplans in Kraft tritt. Das Gebäude Tiefenhöfe 6 ist bereits seit 28. März 1990 (Stadtratsbeschluss Nr. 1104) geschützt.

2. Wichtigste Festlegungen im Gestaltungsplan

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans ZKB Hauptsitz befindet sich zwischen Bahnhof, Börsen- und Talstrasse und umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. AA495, AA1787, AA1788 (ZKB), AA21, AA496, AA497 (Sprüngli Confiserie) sowie AA19 (Tiefenhöfe AG) mit einer Fläche von 8584,2 m². Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.

Bau- und Nutzungsbestimmungen (Art. 5 bis 11)

In diesem Abschnitt werden die Nutzweise (Art. 6), die äusseren Abmessungen einschliesslich Zulässigkeit eines Hochhauses (Art. 7) sowie die besonders hohen Gestaltungsanforderungen (Art. 9) festgelegt.

Der Gebäudemantel wird durch die im Plan eingetragene Baubegrenzungslinie bestimmt. Als Nutzungen sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie gewerbliche und kulturelle Betriebe maximal mässig störender Art zulässig; es gilt ein Wohnanteil von unverändert 0 Prozent. Die Ausnützung innerhalb des oberirdischen Gebäudemantels ist frei. In den Baubereichen E und F (Gebäude mit Profilerhaltung) darf die

Zahl der bestehenden oberirdischen Geschosse nicht überschritten werden. Im ersten Untergeschoss beträgt die anrechenbare Fläche max. 5500 m² sowie im zweiten und dritten Untergeschoss zusammen maximal 5500 m² (Tresor, Lager, Parkierung).

Von der anrechenbaren Fläche in den Erdgeschossen sind an dafür geeigneter Lage mindestens 50 Prozent mit publikumsorientierten Nutzungen (z. B. Kleinläden, Gastronomie usw.) vorzusehen.

Erschliessung und Parkierung (Art. 12 bis 15)

In diesem Abschnitt werden die Verkehrsanbindung für Motorfahrzeuge (Art. 12), die Fusswege und Zugänge (Art. 13), die Parkierung (Art. 14) und die Abfallentsorgung (Art. 15) geregelt.

Die Erschliessung des Areals erfolgt unverändert gemäss heutigem Verkehrsregime an den im Plan bezeichneten Stellen.

Für die Parkierung massgebend ist die zum Zeitpunkt des jeweiligen baurechtlichen Entscheids gültige Parkplatzverordnung der Stadt Zürich. Gemäss Richtprojekt soll die Anzahl der Parkplätze von heute insgesamt 168 auf insgesamt 84 reduziert werden. Davon werden gegenüber den aktuellen 34 neu nur noch 8 im Innenhof angeordnet sein.

Umwelt (Art. 16 bis 17)

In diesem Abschnitt werden der ökologische Ausgleich (Art. 16) und die Anforderungen bezüglich Energie und Heizwärmebedarf (Art. 17) geregelt.

Die Zürcher Kantonalbank strebt bei ihrer Überbauung ein hohes Niveau in Bezug auf die Nachhaltigkeit an. Die Ausschreibung wird laut Planungsbericht nach Eco-Kriterien erfolgen. Laut Wärmedämmnachweis kann das Gesamtsystem den Minergie-Standard für Umbauten sowie 30 Prozent unter den der zum Zeitpunkt des Bauentscheids kantonalen Wärmedämmvorschriften liegende Werte ausweisen. Dies ist auf die Nutzung als Bank (umzuwälzende Luftmengen sowie Wärmelasten durch Personen und IT) sowie die schattige Lage des Neubaus (3 Prozent der Gesamtfläche) im Hof zurückzuführen. Die Heiz- und Kühlenergie wird weitestgehend durch den Seewasser-Energieverbund sichergestellt.

3. Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion

Der private Gestaltungsplan ZKB Hauptsitz wurde der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung zugestellt. Die im Bericht vom 18. November 2010 enthaltenen Hinweise wurden in den Gestaltungsplan übernommen

4. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Vom 3. September bis und mit 2. November 2010 wurde der private Gestaltungsplan ZKB Hauptsitz gemäss § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) öffentlich aufgelegt. Während dieser 60-tägigen Auflagefrist sind keine Einwendungsschreiben eingegangen.

5. Schlussbemerkung

Gesamthaft kann festgehalten werden, dass der vorliegende Gestaltungsplan ZKB Hauptsitz den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Raumplanung sowie der Stadtentwicklung entspricht. Im Geviert an der oberen Bahnhofstrasse kann auf der Grundlage des Gestaltungsplans die wertvolle Bausubstanz gesichert und städtebaulich und architektonisch überzeugend erneuert werden. Der umgestaltete und belebte Hof wird neu für Passantinnen und Passanten zugänglich, was die Durchlässigkeit und Feinvernetzung im Bahnhofstrassenquartier gemäss Verkehrskonzept Innenstadt vom 12. Januar 2011 verbessert.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der private Gestaltungsplan ZKB Hauptsitz, bestehend aus Vorschriften und Plan, wird gemäss Beilagen festgesetzt.

Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Gestaltungsplan ZKB Hauptsitz in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im «Städtischen Amtsblatt» und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy

Privater Gestaltungsplan «Hauptsitz ZKB»

Zürich - City

Massgebend für die Rechtsverbindlichkeit ist der Situationsplan im Massstab 1:500 vom 17.3.2011

Festlegungen

- Baubereiche:
- Randgebäude
 - Hofgebäude
 - Hofgebäude mit Profilerhaltung

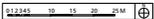
Übrige Festlegungen:

- Perimeter Gestaltungsplan
- transparente Gestaltung im Erdgeschoss
- Gebäuderücksprung
- MIV-Erschliessung (Lage schematisch)
- Parkplätze (Lage schematisch)
- Erschliessung der Anlieferung (Lage schematisch)
- Fussgänger Verbindung (Lage schematisch)
- Bäume zu erhalten (Lage schematisch)
- Bäume zu pflanzen (Lage schematisch)
- Freiraum
- Koordinatenpunkte
- Koten Gebäudemantel

Informationen

- bestehende Baulinie
- bestehende Bauten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters
- MIV-Erschliessung (Lage schematisch)
- Parkplätze (Lage schematisch)
- Erschliessung der Anlieferung (Lage schematisch)
- Fussgänger Verbindung (Lage schematisch)
- Bäume (Lage schematisch)
- Bestand Geländekoten

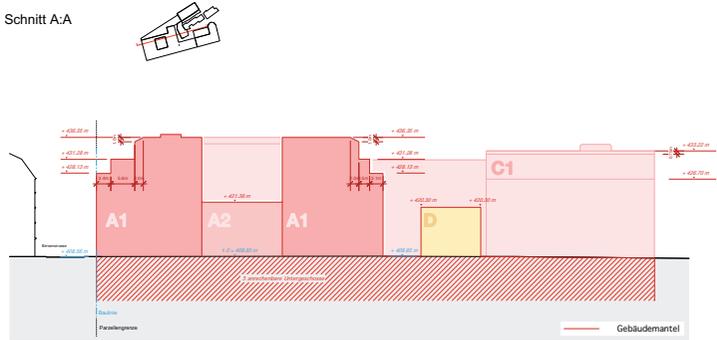
Dokument: 28080_05A_110405_PlanBR.vwx
Ansicht: Plan 1:500



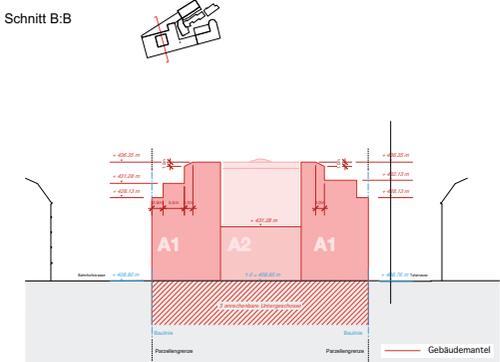
Situation



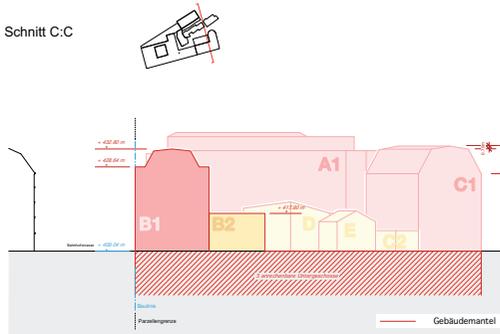
Schnitt A:A



Schnitt B:B



Schnitt C:C





Privater Gestaltungsplan «Hauptsitz ZKB»

Zürich - City

Vorschriften

Die GrundeigentümerInnen:

Zürich, den 25.3.11.....

Zürcher Kantonalbank ZKB
(Kat.-Nrn. AA495, AA1787, AA1788)

Sprüngli Confiserie
(Kat.-Nrn. AA21, AA496, AA497)

Tiefenhöfe AG
(Kat.-Nr. AA19)

Zustimmung des Gemeinderats am:

Zürich, den

GRB-Nr.

Im Namen des Gemeinderates
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

.....

.....

Von der Baudirektion
genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

.....

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr.

auf den



A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Schaffung von bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für innerstädtische Nutzungen an der Bahnhofstrasse sowie einen städtebaulich und architektonisch hochstehenden Neu- und Umbau des Blockrandes unter besonderer Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan 1:500.
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1:500 bezeichneten Perimeter. Er umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. AA19, AA21, AA495, AA496, AA497, AA1787 und AA1788 mit einer Gesamtfläche von 8'584,2 m².

Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. PBG.
- 2 Im Gestaltungsplanperimeter gelten die nachfolgenden Vorschriften. Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht bleiben vorbehalten.
- 3 Die Gebäude Bahnhofstrasse 9, 11, 13, 17 und Talstrasse 12 (Stadtratsbeschluss vom 29. September 2010) sowie Tiefenhöfe 6 (Stadtratsbeschluss Nr. 1104 vom 28. März 1990) sind geschützt. Die Schutzanordnungen gehen dem Gestaltungsplan vor.
- 4 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.



- 5 Die Wirkung der Baulinien Bahnhofstrasse, Börsenstrasse und Talstrasse ist bezüglich Gebäudehöhe während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes suspendiert.

Art. 4 Richtprojekt

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dient das im Anhang des Planungsberichts wiedergegebene Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept der Baubehörde als Richtprojekt in Ermessensfragen.



B. Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5 Empfindlichkeitsstufen und Lärmschutz

- 1 Im Gestaltungsplanperimeter wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.
- 2 Die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Art. 6 Nutzweise

- 1 Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie gewerbliche und kulturelle Betriebe maximal mässig störender Art zulässig. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.
- 2 Der Wohnanteil beträgt 0%.
- 3 In den Erdgeschossen sind an dafür geeigneter Lage in mindestens 50% der massgeblichen Geschossfläche öffentliche oder publikumsorientierte Nutzungen wie Kundenbereiche, Läden, Gastronomie-, Veranstaltungs- und Kulturräume beizubehalten bzw. vorzusehen.

Art. 7 Gebäudemantel

- 1 Der Gebäudemantel der Baubereiche A1, A2, B1, B2, C1, C2 und D wird durch die im Plan 1:500 eingetragenen Festlegungen bestimmt. Innerhalb des Gebäudemantels ist die oberirdische Geschosszahl frei.
- 2 In den Baubereichen A1 und A2 ist ein Hochhaus im Rahmen des Gebäudemantels zulässig.
- 3 In den Baubereichen E und F mit Profilerhaltung haben Gebäude oder Gebäudeteile bei Ersatz oder Umbau den Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild des bestehenden Gebäudes zu übernehmen. Oberirdisch darf die Zahl der bestehenden Geschosse nicht überschritten werden.
- 4 Der minimale Gebäudeabstand von 7 m darf nur unterschritten werden, wenn die feuerpolizeilichen, arbeits- und wohngygienschen Anforderungen eingehalten sind.



- 5 Ausserhalb des Gebäudemantels dürfen folgende Gebäude und Gebäudeteile erstellt resp. beibehalten werden:
- a) unterirdische Gebäude und Gebäudeteile;
 - b) bestehende Fassaden;
 - c) höchstens einzelne Balkone und Erker bis maximal 1,5 m;
 - d) Vordächer und dergleichen;
 - e) Anlagen für Gastronomie im Hofbereich;
 - f) Sammelstellen des Abfuhrwesens;
 - g) kleine technische Aufbauten auf dem Dach, wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten, Dachausstiege und dergleichen sowie weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie.
- 6 Für die dauernde Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes ist vor dem Baubewilligungsverfahren eine entschädigungspflichtige Bewilligung bzw. Konzession einzuholen, ansonsten der öffentliche Grund nicht beansprucht werden darf. Davon ausgenommen sind bestehende Überstellungen.

Art. 8 Ausnützung

- 1 Innerhalb des oberirdischen Gebäudemantels ist die Ausnützung frei.
- 2 Im ersten Untergeschoss dürfen maximal 5'500 m² massgebliche Geschossfläche (ohne Aussenmauern) ausgenützt werden.
- 3 Im zweiten und dritten Untergeschoss dürfen in der Summe maximal 5'500 m² massgebliche Geschossfläche (ohne Aussenmauern) ausgenützt werden. Es sind nur nicht ständig genutzte Räume wie Tresor, Ausstellung, Wellness und Garderobe samt Byschliessung und Nebenräume zulässig. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detailliertes Nutzungskonzept mit den entsprechenden arbeitsrechtlichen Nachweisen vorzulegen.

Art. 9 Gestaltung, Gesamtwirkung

- 1 Bauten, Anlagen inkl. Ausstattungen, besondere Gebäude und Aussenbereiche sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und stadträumlichen Umgebung im Ganzen und



in ihren Einzeiltellen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Möblierung und Bepflanzung.

- 2 Die im Plan 1:500 bezeichneten Bereiche sind im Erdgeschoss transparent zu gestalten.

Art. 10 Freifläche

- 1 Die im Plan 1:500 bezeichneten Freiflächen müssen eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufweisen.
- 2 In dem im Plan 1:500 bezeichneten Bereich sind die bestehenden Bäume zu erhalten und durch zusätzliche Bäume zu ergänzen.

Art. 11 Etappierung

Die etappenweise Ausführung von Um- und Neubauten ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebäulich überzeugenden Teil- bzw. Gesamtüberbauung voraus. Dies gilt auch für die nach Art. 10 geregelte Freifläche.



C. Erschliessung

Art. 12 Erschliessung für Motorfahrzeuge

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

Art. 13 Fusswegverbindung und Zugänge

- 1 Im Hofbereich ist eine Fusswegverbindung mit je einem Durchgang zur Bahnhofstrasse und Talstrasse sicherzustellen. Diese ist mindestens während den üblichen Ladenöffnungszeiten offen zu halten.
- 2 Die Zugänge zum Hof und zu den Gebäuden sind hindernisfrei zu erstellen.

Art. 14 Parkierung

- 1 Die Parkierung wird unter Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmungen nach der im Zeitpunkt des jeweiligen baurechtlichen Entscheides für die Stadt Zürich massgebenden Parkplatzverordnung geregelt.
- 2 Von diesen Parkplätzen dürfen maximal 8 Abstellplätze an dem im Plan 1:500 bezeichneten Bereich erstellt werden. Die überzähligen Abstellplätze im Hofbereich sind bis zum Zeitpunkt der ersten Volumenänderung aufzuheben. Die restlichen Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.
- 3 Mindestens 20 Abstellplätze für leichte Zweiräder sind oberirdisch anzuordnen.

Art. 15 Abfallentsorgung

Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen an sinnvoller Lage auszuscheiden und die geeigneten Einrichtungen zu schaffen.



D. Umwelt

Art. 16 Ökologischer Ausgleich

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.
- 2 Nicht begehbare Flachdächer (exkl. Flachdächer von technischen Aufbauten) sind extensiv zu begrünen, soweit es technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.
- 3 Mit der Überbauung und Umgebungsgestaltung ist der Meteorwasser- und Regenwasser-Entsorgung in Anwendung von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes Rechnung zu tragen.

Art. 17 Energie

- 1 Neubauten - und soweit technisch möglich, mit dem Schutzzumfang gemäss Schutzverträgen vom 28. März 1990 und 29. September 2010 vereinbar sowie wirtschaftlich tragbar auch Umbauten - sind im Minergie-Standard zu erstellen oder müssen hinsichtlich des Heizenergiebedarfs mindestens 30% unter den Vorgaben der jeweils zum Zeitpunkt des Bauentscheids gültigen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich liegen.
- 2 Der Energiebedarf für Raumheizung/-kühlung und Wassererwärmung ist im Rahmen eines Seewasser-Energieverbunds zu decken, soweit er nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird. Andere Energien sind zulässig, falls der Anschluss an einen Seewasser-Energieverbund nicht möglich ist.



E. Schlussbestimmungen

Art. 18 Inkrafttreten

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