

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 14. November 2018

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Baugarten», Zürich-City, Kreis 1

1. Zweck der Vorlage

Der private Gestaltungsplan «Baugarten» schafft die planungs- und baurechtliche Grundlage für eine städtebaulich und architektonisch hochstehende Weiterentwicklung des unter Schutz stehenden Gebäudes «Alte Börse», Bahnhofstrasse 3, Börsenstrasse 21 (nachfolgend Bahnhofstrasse 3).

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, dem privaten Gestaltungsplan «Baugarten» zuzustimmen.

2. Ausgangslage

Die Eigentümerin der Liegenschaft Bahnhofstrasse 3 beabsichtigt, das schutzwürdige Geschäftshaus und ehemalige Börsengebäude aus dem Jahr 1880 umfassend zu sanieren und umzubauen. Um verschiedene Varianten auszuloten, hat sie im Jahr 2015 einen Studienauftrag durchgeführt. Dabei ging das Studio Märkli Architekten, Zürich als Sieger hervor. Das Projekt sieht im Wesentlichen eine Gesamtanierung, eine Aufstockung (Ersatz des bestehenden Attikas durch zwei Vollgeschosse) sowie eine unterirdische Erweiterung vor. Das Gebäude ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Im Hinblick auf die Realisierung des geplanten Projekts verlangte die Eigentümerin eine Schutzabklärung. Mit Beschluss Nr. 1006 vom 29. November 2017 (STRB Nr. 1006/2017) genehmigte der Stadtrat den Schutzvertrag, der den Ersatz des Attikas durch zwei Vollgeschosse ausdrücklich zulässt. Die ober- und unterirdische Volumenerweiterung kann nicht im Rahmen der Grundordnung (Bau- und Zonenordnung, BZO, AS 700.100: Kernzone City, Profilerhaltung) realisiert werden. Für die Realisierung des Projekts wurde deshalb der private Gestaltungsplan «Baugarten» erarbeitet.

Der private Gestaltungsplan «Baugarten» ermöglicht mit der Aufstockung eine Abweichung von der Profilerhaltung gemäss Kernzonenplan. Dies hat Auswirkungen auf das benachbarte Gebäude Bahnhofstrasse 1, für das die Profilerhaltung an das Gebäude Bahnhofstrasse 3 gilt. Damit für das Gebäude Bahnhofstrasse 1 eine zweifelsfrei funktionierende nutzungsplanerische Festlegung gewährleistet ist, wird in einer separaten Vorlage die Bauordnung geändert und der Ergänzungsplan Kernzone City angepasst (Teilrevision Bau- und Zonenordnung; Änderung Ergänzungsplan Kernzone City, Kreis 1, Änderung Art. 51 Bauordnung).

Die BZO-Teilrevision und der private Gestaltungsplan «Baugarten» werden gleichzeitig dem Gemeinderat überwiesen, da die Geschäfte inhaltlich eng miteinander verknüpft sind. Die beiden Gebäude Bahnhofstrasse 1 und 3 am Kopf der Bahnhofstrasse werden städtebaulich als Ensemble gelesen. Mit den Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Baugarten» und der BZO-Teilrevision wird sichergestellt, dass sie eine aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung erfahren.

3. Perimeter des Gestaltungsplans und Eigentumsverhältnisse

Das Gebäude Bahnhofstrasse 3, Kat.-Nr. AA5542, liegt im Quartier Zürich-City, Kreis 1. Zusammen mit dem Gebäude Bahnhofstrasse 1 besetzt es das Strassengeviert zwischen Bahnhof-, Börsen-, Tal- und Kurt-Guggenheim-Strasse. Die beiden Gebäude bilden den städtebaulichen Abschluss zum See hin. Grundeigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. AA5542 ist die Genossenschaft zum Baugarten, vormals Sparkasse der Stadt Zürich.

4. Planungsrechtliche Situation

Das Gebäude Bahnhofstrasse 3 liegt gemäss kantonalem Richtplan in einem schutzwürdigen Ortsbild von kantonalen Bedeutung. Der Richtplan lässt auch in diesen Gebieten eine Verdichtung zu, sofern diese in qualitativer und quantitativer Hinsicht auf das Schutzziel Rücksicht nimmt. Mit Beschluss Nr. 576 vom 21. Juni 2017 (RRB 576/2017) setzte der Regierungsrat die Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans mit Ausnahme von einigen Punkten fest, die den vorliegenden Gestaltungsplan nicht betreffen. Danach eignet sich die Innenstadt grundsätzlich nicht für die Festlegung von zusätzlichen Verdichtungspotenzialen. Dennoch werden auch in der Innenstadt Ausnutzungserhöhungen nicht generell ausgeschlossen. Sie sind möglich, sofern sie punktuell erfolgen und jeweils im Rahmen geeigneter Planungsmaßnahmen aufgezeigt werden. Die bauliche Qualität wird sichergestellt, indem der Schutzvertrag unter der Bedingung abgeschlossen wird, dass die Baufreigabe für das Projekt von Studio Märkli Architekten, Zürich erteilt wird. Damit ist gewährleistet, dass nicht irgendeine oberirdische Erweiterung, sondern nur das von der Denkmalpflegekommission positiv beurteilte Projekt gebaut wird. Mit dem Gestaltungsplan wird zusätzlich die besonders gute Einordnung des Vorhabens sichergestellt.

Sowohl gemäss rechtskräftiger BZO 1999 wie auch gemäss Teilrevision der BZO 2016 (BZO 2016) befindet sich der Gestaltungsplanperimeter in der Kernzone. Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Der Gebietscharakter und spezifische Vorschriften sind jeweils in der Bauordnung beschrieben. Für den Gestaltungsplanperimeter gilt der Ergänzungsplan Kernzone City. Dieser sieht für das Gebäude Bahnhofstrasse 3 eine Profilerhaltung vor. Mit einer Profilerhaltung werden in der Regel inventarisierte oder unter Schutz gestellte Gebäude belegt, wenn sie für das Ortsbild prägend oder typisch sind. Bei Ersatz oder Umbau des entsprechenden Gebäudes müssen der Kubus und das wesentliche Erscheinungsbild übernommen werden (Art. 28 BZO).

Gegenüber den umliegenden Strassen sind Verkehrsbaulinien festgesetzt.

Der private Gestaltungsplan ist erforderlich, weil das Projekt im Rahmen der geltenden BZO (Profilerhaltung, anrechenbares Untergeschoss) und aufgrund der Höhenbeschränkung durch die Verkehrsbaulinien nicht umsetzbar wäre.

5. Wichtigste Festlegungen des Gestaltungsplans

Im privaten Gestaltungsplan «Baugarten» werden Festlegungen zu den Bau- und Nutzungsbestimmungen, zur Erschliessung und Parkierung sowie zur Ökologie und Energie getroffen.

Allgemeine Bestimmungen (Art. 1–6)

Der Gestaltungsplan regelt die Bebauung des betroffenen Areals. Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, findet die BZO keine Anwendung.

Die Verkehrsbaulinien werden während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans bezüglich der Gebäudehöhe suspendiert.

Das Gebäude Bahnhofstrasse 3 steht unter Denkmalschutz. Die Schutzanordnungen gehen dem Gestaltungsplan vor.

Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 7–14)

Im Geltungsbereich sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie gewerbliche und kulturelle Betriebe höchstens mässig störender Art zulässig. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig. Im Erdgeschoss sind an dafür geeigneter Lage in mindestens 50 Prozent der gesamten Geschossfläche öffentliche oder publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Gastronomie-, Veranstaltungs- und Kulturräume vorzusehen. Damit wird ein Beitrag zur Belebung des Erdgeschosses geleistet.

Die Abmessungen des Gebäudes werden oberirdisch durch den Gebäudemantel definiert. Unterirdisch sind drei Geschosse zulässig, wovon zwei anrechenbar sein dürfen. Der Gebäudemantel wurde auf das auch dem Schutzvertrag zugrunde liegende Richtprojekt abgestimmt. Im Situationsplan zum Gestaltungsplan wird im Bereich der Aufstockung eine maximale Kote von 433,38 m ü. M. zugelassen, was einer Gebäudehöhe von maximal 25 m entspricht. Entlang der Talstrasse gilt die Höhe der bestehenden Dachterrasse von 426,86 m ü. M. als maximale Kote, was einer Gebäudehöhe von ungefähr 18,5 m entspricht.

Die Aufstockung darf die festgelegte maximale Höhenkote von 433,38 m ü. M. um höchstens 0,5 m unterschreiten und sie darf nur realisiert werden, solange auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. AA5662 (Bahnhofstrasse 1; Profilangleichung) kein Ersatzbau erstellt worden ist. Damit soll eine einheitliche Höhenentwicklung der beiden Gebäude gesichert werden.

Es werden maximal sieben Vollgeschosse und zwei anrechenbare Untergeschosse zugelassen. Innerhalb des oberirdischen Gebäudemantels ist die Ausnutzung frei. In den Untergeschossen sind anrechenbare Geschossflächen im Umfang von insgesamt höchstens 2300 m² zulässig. Für das Projekt ergibt sich eine Mehrausnutzung gegenüber der geltenden BZO von etwa 1300 m² anrechenbare Geschossfläche. Dieser planungsbedingte Vorteil wird ausgeglichen (vgl. unten Ziffer 8).

Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs soll dort, wo es nicht durch Solaranlagen besetzt ist, ökologisch wertvoll begrünt werden.

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung, Möblierung und Bepflanzung sowie insbesondere im Umgang mit dem historischen Kontext.

Erschliessung und Parkierung (Art. 15–17)

Im Situationsplan werden die Bereiche für die Anlieferung sowie die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage festgelegt. Die Berechnung der Autoabstellplätze hat nach der im Zeitpunkt des Bauentscheids geltenden Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, AS 741.500) zu erfolgen, wobei für Personenwagen aufgrund der zentralen Lage und der guten öV-Anbindung die maximal zulässige Anzahl an Abstellplätzen für Personenwagen dem Minimum gemäss Parkplatzverordnung entspricht. Mit der Baueingabe ist ein Verkehrskonzept einzureichen, welches die Massnahmen zur Parkierung, Anlieferung und Entsorgung darlegt.

Die Abstellplätze für leichte Zweiräder müssen im Erdgeschoss angeordnet werden. Aufgrund der engen Platzverhältnisse und des Ziels, das Erdgeschoss mit öffentlichen Nutzungen zu beleben, wurde die Anzahl Veloabstellplätze für Besucherinnen und Besucher sowie für Kundschaft um 50 Prozent reduziert.

Ökologie und Energie (Art. 18–20)

Dem Geltungsbereich wird die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41) zugeordnet. Dies entspricht der Zuordnung gemäss BZO.

Für die Gebäudebereiche mit der geschützten Fassade und die darüber liegende Aufstockung gelten unterschiedliche energetische Anforderungen. Während bei der Aufstockung die Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich (Ausgabe 2009) um mindestens 30 Prozent unterschritten werden müssen oder mindestens die Primäranforderungen und der Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung) des Minergie-P-Standards für Neubauten eingehalten werden muss, muss

das Gebäudevolumen im Bereich der geschützten Fassade die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich um mindestens 20 Prozent unterschreiten oder mindestens den Primäranforderungen und dem Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung) des Minerergie-Standards für Neubauten entsprechen.

6. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Der Private Gestaltungsplan «Baugarten» wurde gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) vom 4. April bis am 5. Juni 2018 öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Einwendungen ein.

7. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Gleichzeitig mit dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren erfolgte die kantonale Vorprüfung. Die vom Kanton vorgebrachten Hinweise und Anträge wurden mit dem Amt für Raumentwicklung besprochen und der Gestaltungsplan entsprechend überarbeitet.

8. Ausgleich des planungsbedingten Vorteils

Der Ersatz des bestehenden Attikas durch zwei Vollgeschosse sowie die Ermöglichung eines zusätzlichen Untergeschosses mit anrechenbaren Nutzungen führt zu einem Mehrwert des Grundstücks von rund 5,2 Millionen Franken. Gemäss Praxis der Stadt Zürich werden 50 Prozent dieses planungsbedingten Vorteils mittels einer einvernehmlichen vertraglichen Lösung ausgeglichen. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich vertraglich, rund 2,6 Millionen Franken an Aufwertungsmassnahmen an der oberen Bahnhofstrasse zu zahlen. Die Weisung zum Vertrag bezüglich Ausgleich des planungsbedingten Vorteils wird dem Stadtrat parallel zu dieser Weisung vorgelegt.

9. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU vom 9. März 2011 (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 Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

10. Schlussbemerkung

Gesamthaft kann festgehalten werden, dass der private Gestaltungsplan «Baugarten» den übergeordneten Planungsvorgaben entspricht. Er schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine qualitätsvolle und zeitgemässe Weiterentwicklung des geschützten Gebäudes. Das geplante Projekt ist das Resultat eines sorgfältigen Planungsprozesses. Es überzeugt bezüglich Einordnung in die Kernzone und das schutzwürdige Ortsbild.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Dem privaten Gestaltungsplan «Baugarten», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Plan, je datiert vom 25. September 2018 (Beilagen), wird zugestimmt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Baugarten» 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.**

Unter Ausschluss des Referendums:

3. Vom Planungsbericht nach Art. 47 RPV, datiert vom 25. September 2018, 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



Privater Gestaltungsplan «Baugarten»

Zürich – City, Kreis 1, Kanton Zürich

Vorschriften

<p>Die Grundeigentümerin Genossenschaft zum Baugarten vormals Sparkasse der Stadt Zürich Fraumünsterstrasse 19 8001 Zürich</p>	<p>Zürich,</p> <p>.....</p>
<p>Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr.</p> <p>Im Namen des Gemeinderats Die Präsidentin / Der Präsident: Die Sekretärin / Der Sekretär:</p>	<p>vom</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
<p>Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr.</p> <p>Für die Baudirektion</p>	<p>vom</p> <p>.....</p>
<p>In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den</p>	

Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Baugarten», Zürich-City

vom [...]

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 41 lit. k GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom [...]²,

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Zweck	Art. 1 Der private Gestaltungsplan «Baugarten» bezweckt die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzung für innerstädtische Nutzungen an der oberen Bahnhofstrasse sowie eine städtebaulich und architektonisch hochstehende Weiterentwicklung des unter Schutz stehenden Gebäudes.
Bestandteile	Art. 2 ¹ Für den Perimeter gemäss Situationsplan wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von §§ 85 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ³ festgesetzt. ² Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem dazugehörenden Situationsplan im Massstab 1:500 inklusive Schnittplänen im Massstab 1:1000 zusammen.
Geltungsbereich	Art. 3 Der Geltungsbereich ist im zugehörigen Situationsplan dargestellt.
Anwendbares Recht	Art. 4 ¹ Im Geltungsbereich gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten. ² Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss PBG ⁴ in der Fassung bis zum 28. Februar 2017. ³ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der jeweiligen Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) ⁵ im Geltungsbereich keine Anwendung.
Baulinien	Art. 5 Die Wirkung der Baulinien an Bahnhofstrasse, Börsenstrasse und Talstrasse ist während der Dauer des Gestaltungsplans bezüglich der Gebäudehöhe suspendiert.
Denkmalschutz	Art. 6 Das Gebäude «Alte Börse», Bahnhofstrasse 3 / Börsenstrasse 21, steht unter Denkmalschutz. Die Schutzanordnungen gehen dem Gestaltungsplan vor.

¹ AS 101.100

² STRB Nr. ... vom ...

³ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁴ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁵ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

- Nutzweise** Art. 7 ¹ Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie gewerbliche und kulturelle Betriebe höchstens mässig störender Art zulässig. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.
- ² Es besteht keine Wohnanteilspflicht.
- ³ Im Erdgeschoss sind an dafür geeigneter Lage in mindestens 50 Prozent der gesamten Geschossfläche (exklusive Aussenwände) öffentliche oder publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Gastronomie-, Veranstaltungs- und Kulturräume vorzusehen.
- Gebäudemantel** Art. 8 ¹ Der Gebäudemantel definiert die höchstens zulässige Abmessung von oberirdischen Gebäudeteilen und wird im Situationsplan und den Schnittplänen festgesetzt.
- ² Der Grenzbau ist ohne nachbarliche Zustimmung gestattet.
- ³ Ausserhalb des Gebäudemantels dürfen folgende Gebäudeteile beibehalten oder erstellt werden:
- kleine technische Aufbauten auf dem Dach, wie z. B. Zu- und Abluftrohre, Kamine, Dachausstiege, Absturzsicherungen, Fassadenreinigungsanlage und dergleichen. Zusätzlich kann ein Oblicht zur Belichtung des Lichthofs realisiert werden. Das Mass der Aufbauten ist auf das technisch absolute notwendige Minimum zu beschränken;
 - Solaranlagen;
 - im Bereich der begehbaren Dachterrasse entlang der Talstrasse im 4. Obergeschoss untergeordnete Elemente für den Witterungsschutz.
- Aufstockung** Art. 9 ¹ Die im Situationsplan bezeichnete Aufstockung darf die festgelegte maximale Höhenkote des Gebäudemantels von 433,38 m ü. M. um höchstens 0,5 m unterschreiten.
- ² Die Errichtung der im Situationsplan bezeichneten Aufstockung ist zulässig, solange auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. AA5662 kein Ersatzbau erstellt worden ist.
- Lichthof** Art. 10 Im Innern des Gebäudes ist ein Lichthof mit einer Grundfläche von mindestens 49 m² zu realisieren, dessen Oberkante des Bodens nicht höher als die Oberkante der Decke des 1. Obergeschosses liegen darf. Der Lichthof muss kein Aussenklima aufweisen.
- Geschosszahl** Art. 11 ¹ Es sind sieben Vollgeschosse (Erdgeschoss, Mezzanin, 1.–5. Obergeschoss) und drei Untergeschosse zulässig, wovon zwei anrechenbar sein dürfen.
- ² Das 1. Untergeschoss ist im gesamten Geltungsbereich zulässig. Das 2. und 3. Untergeschoss sind in dem im Situationsplan gelb schraffierten Bereich zulässig.

- Ausnützung Art. 12 ¹ Innerhalb des oberirdischen Gebäudemantels ist die Ausnützung frei.
² In den Untergeschossen sind anrechenbare Geschossflächen im Umfang von insgesamt höchstens 2300 m² zulässig.
³ Zur anrechenbaren Geschossfläche gemäss Abs. 2 zählen jene Räume, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen oder dazu verwendet werden können, einschliesslich der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.
- Dachgestaltung Art. 13 Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, ausser dort, wo eine integrierte oder direkt aufliegende Solaranlage erstellt wird. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.
- Gestaltung Art. 14 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung, Möblierung und Bepflanzung sowie insbesondere im Umgang mit dem historischen Kontext.

C. Erschliessung und Parkierung

- Erschliessung Art. 15 ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Talstrasse in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich.
² Die Anlieferung und Entsorgung erfolgen an den im Situationsplan bezeichneten Bereichen.
- Parkierung Art. 16 ¹ Die Parkierung für Personenwagen, Motorräder und leichte Zweiräder richtet sich unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3 nach der im Zeitpunkt des jeweiligen baurechtlichen Entscheids geltenden Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung)⁶.
² Es darf höchstens die gemäss Parkplatzverordnung minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze für Personenwagen erstellt werden.
³ Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für leichte Zweiräder für Besucherinnen und Besucher sowie für Kundschaft reduziert sich um 50 Prozent. Alle Abstellplätze für leichte Zweiräder sind im Erdgeschoss anzuordnen.
- Verkehrskonzept Art. 17 Mit der Baueingabe ist ein Verkehrskonzept einzureichen, das die Massnahmen für Parkierung, Anlieferung und Entsorgung darlegt.

⁶ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

D. Ökologie und Energie

- Abfallentsorgung Art. 18 Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.
- Lärmschutz Art. 19 Dem Geltungsbereich wird die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung⁷ zugeordnet.
- Energie Art. 20 ¹ Das Gebäudevolumen oberhalb der im Situationsplan bezeichneten Bestandeslinie (Aufstockung) muss die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich⁸, Ausgabe 2009, Abschnitt II, Teil 1, um mindestens 30 Prozent unterschreiten oder mindestens den Primäranforderungen und dem Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung) des Minergie-P-Standards für Neubauten⁹ entsprechen. Andere Nachweise der energetischen Massnahmen sind zulässig, wenn mit einer fachgerechten Wärmehaushaltberechnung nachgewiesen wird, dass kein erhöhter gewichteter Energiebedarf (Endenergie für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung) gegenüber dem Minergie-P-Standard auftritt.
- ² Das Gebäudevolumen unterhalb der im Situationsplan bezeichneten Bestandeslinie muss die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, Abschnitt II, Teil 1, um mindestens 20 Prozent unterschreiten oder mindestens den Primäranforderungen und dem Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung) des Minergie-Standards für Neubauten entsprechen, sofern dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.
- ³ Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung.
- ⁴ Die Kältebereitstellung soll, soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, ohne Abgabe von Abwärme an die Aussenluft erfolgen.
- ⁵ Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, ist auf dem Gebäude eine Solarstromanlage mit einer Nennleistung von mindestens 10 W pro m² Energiebezugsfläche zu installieren, wobei maximal eine Gesamtleistung von 30 kWp verlangt wird.

E. Schlussbestimmungen

- Inkrafttreten Art. 21 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach rechtskräftiger Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft¹⁰.

⁷ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

⁸ Anhang Ziff. 1.11 zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I) vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

⁹ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Steinerstrasse 37, 3006 Bern. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

¹⁰ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am ...; Inkraftsetzung auf den ... (STRB Nr. ...).

**Privater Gestaltungsplan
«Baugarten»**

Zürich - City, Kreis 1, Kanton Zürich

Plan

Die Grundeigentümerin

Genossenschaft zum Baugarten
vormals Sparkasse der Stadt Zürich
Fraumünsterstrasse 19
8001 Zürich

Zürich, den.....

Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr.vom

Im Namen des Gemeinderats
Die Präsidentin / Der Präsident

Die Sekretärin / Der Sekretär

Vom der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr.vom

Für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB Nr.vomauf den

Festlegungen

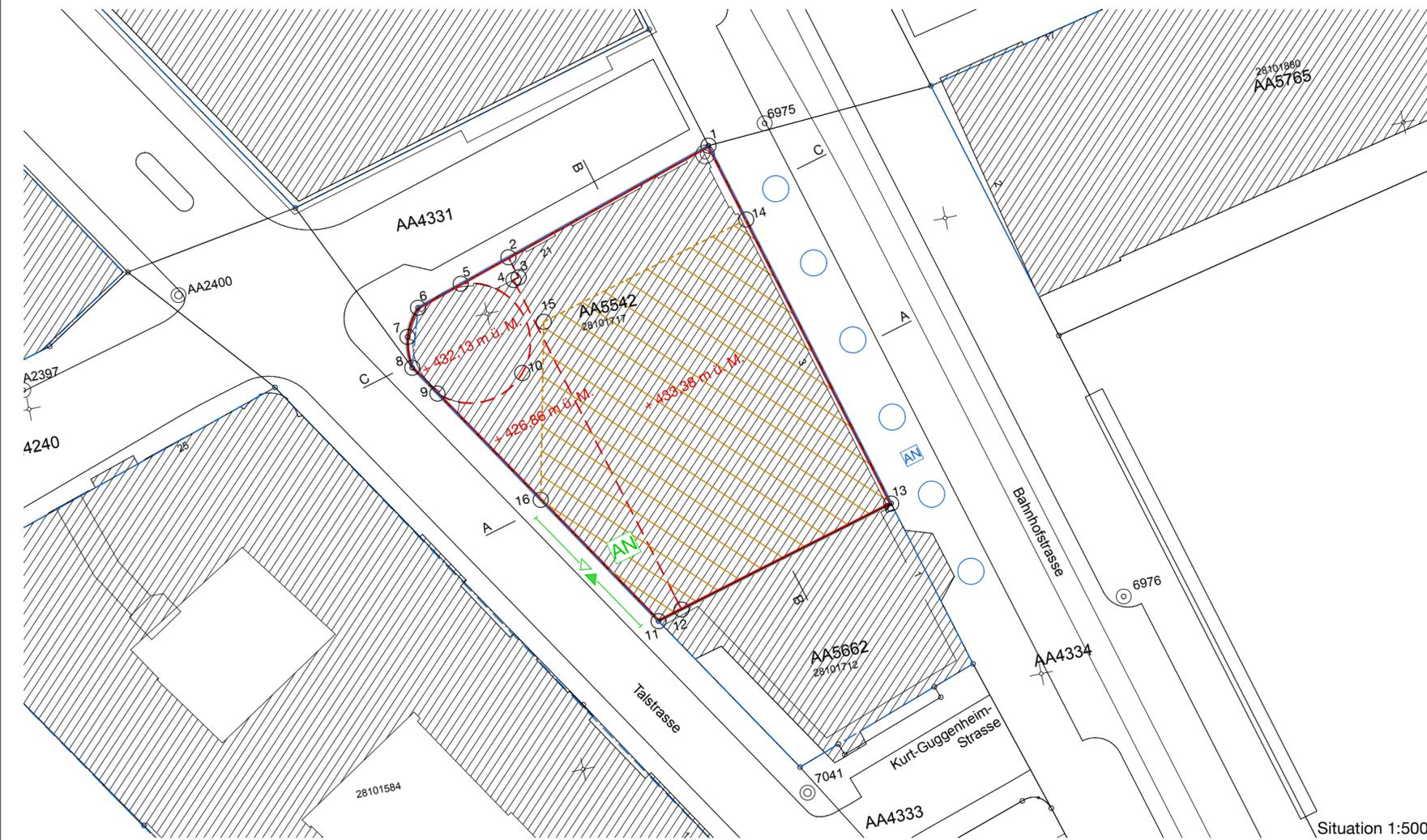
- Geltungsbereich
- Gebäudemantel
- Bestandeslinie
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Gebäudehöhenkote
- Aufstockung
- Neues 2. und 3. Untergeschoss
- MIV-Erschliessung
- Anlieferung und Entsorgung (Lage schematisch)
- + 433,38 m max. Gebäudehöhenkoten für die Aufstockung
- Koordinatenpunkte

Informationen

- Richtprojekt
- bestehende Baulinie
- bestehende Bauten
- + 408,56 m Höhenkoten bestehendes Gelände
- Bäume
- Anlieferung und Entsorgung (Lage schematisch)

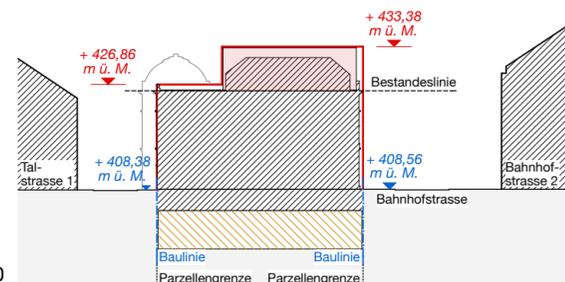
Koordinatenpunkte (LV95)		
Nr.	E(m)	N(m)
1	2'683'176.850	1'246'912.795
2	2'683'153.467	1'246'905.455
3	2'683'154.098	1'246'903.116
4	2'683'153.500	1'246'902.960
5	2'683'147.908	1'246'903.710
6	2'683'142.907	1'246'902.140
7	2'683'141.165	1'246'899.299
8	2'683'140.985	1'246'895.952
9	2'683'143.042	1'246'892.685
10	2'683'152.372	1'246'892.990
11	2'683'161.149	1'246'863.918
12	2'683'163.809	1'246'864.634
13	2'683'188.056	1'246'871.181
14	2'683'179.164	1'246'904.201
15	2'683'155.741	1'246'897.901
16	2'683'151.496	1'246'879.253

Massstab 1:500

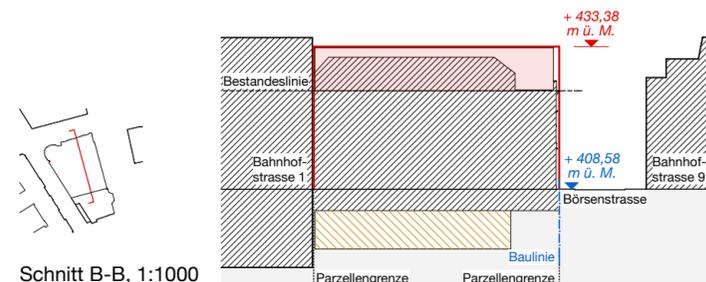


Situation 1:500

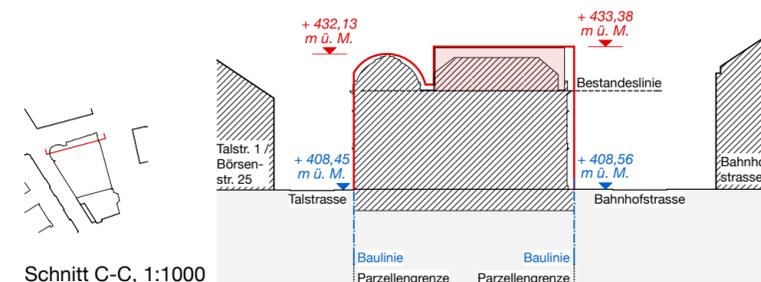
Plan



Schnitt A-A, 1:1000



Schnitt B-B, 1:1000



Schnitt C-C, 1:1000

Genossenschaft zum Baugarten, vormals Sparkasse der Stadt Zürich

Privater Gestaltungsplan «Baugarten»

Zürich-City, Kanton Zürich

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Impressum

Bauherrschaft	Genossenschaft zum Baugarten, vormals Sparkasse der Stadt Zürich, vertreten durch Dr. Markus C. Egloff, ImmoStrat GmbH
Bearbeitung	ProjektBeweger GmbH: Delia Landtwing, Felix Manz
Beiträge von	Peter Ess, Architekt Hämmerle + Partner GmbH: Martin Jaschner (Generalplanung) Studio Märkli: Peter Märkli, Marcel Pola, Lucas Frehner (Architektur) IBV Hüsler AG: Janet Fasciati, Luca Urbani (Verkehr) Aicher De Martin Zweng AG: Michael Wagner, Robert Bucher (Gebäudetechnik) BWS Bauphysik AG: Christoph Keller (Bauphysik, Akustik)
Zitiervorschlag	Planungsbericht zum Gestaltungsplan «Baugarten»
Version	3.2
Datum	25. September 2018
Dateiname	180925_GP_Baugarten_Planungsbericht

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
2.0	14.03.2018	Fassung für die Ämtervernehmlassung, öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung	Bericht
3.0	17.08.2018	Fassung z.H. AfS	Entwurf
3.1	14.09.2018	Fassung z.H. AfS	Bericht
3.2	25.09.2018	Fassung z.H. Stadtrat	Bericht

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	8
1.1	Dieser Bericht.....	8
1.2	Verfahrensstand.....	8
2	Planungsgegenstand und Zweck.....	9
2.1	Planungsgegenstand	9
2.1.1	Vorhaben.....	9
2.1.2	Planungsprozess.....	10
2.1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
2.1.4	Bestandteile des Gestaltungsplans	10
2.2	Zweck	10
3	Ausgangslage.....	11
3.1	Lage	11
3.2	Bestehendes Gebäude	11
3.3	Planungsgebiet.....	12
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	12
4	Rahmenbedingungen	14
4.1	Übergeordnete Rahmenbedingungen	14
4.1.1	Raumplanungsverordnung.....	14
4.1.2	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)	14
4.1.3	Kantonaler Richtplan.....	17
4.1.4	Regionaler Richtplan	18
4.1.5	Archäologischer Zonenplan.....	19
4.1.6	Kantonale Denkmalschutzobjekte	20
4.1.7	Seebautenkataster	21
4.2	Kommunale Rahmenbedingungen	21
4.2.1	Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)	21
4.2.2	Leitbild Seebecken	22
4.2.3	Bau- und Zonenordnung	23
4.2.4	Kommunale Denkmalschutzobjekte	25
4.2.5	Kommunale Verkehrsbaulinie.....	26
4.2.6	Ausgleich planungsbedingter Vorteile	27
5	Zentrale Sachthemen	28
5.1	Siedlungsqualität.....	28
5.1.1	Städtebauliches und architektonisches Konzept	28
5.1.2	Nutzungskonzept / Richtprojekt	31
5.1.3	Freiraum.....	32

5.2	Natur und Landschaft	32
5.3	Verkehr.....	32
5.3.1	Erschliessung motorisierter Individualverkehr	32
5.3.2	Verkehrsaufkommen.....	34
5.3.3	Erschliessung öffentlicher Verkehr	35
5.3.4	Erschliessung Fuss- und Veloverkehr	36
5.4	Umwelt und Naturgefahren.....	38
5.4.1	Abklärung UVP-Pflicht.....	38
5.4.2	Lärm	39
5.4.3	Luft	40
5.4.4	Nicht-ionisierende Strahlung (NIS).....	41
5.4.5	Erschütterungen / abgestrahlter Körperschall	42
5.4.6	Abfälle, Altlasten	42
5.4.7	Boden	42
5.4.8	Störfallvorsorge.....	43
5.4.9	Grundwasser	43
5.4.10	Regenwasser / Entwässerung	44
5.4.11	Energie	44
5.4.12	Flora und Fauna	45
5.4.13	Ökologischer Ausgleich	45
5.4.14	Lichtemissionen	45
5.4.15	Stadtklima (Mikroklima).....	46
5.4.16	Nicht betroffene Umweltbereiche.....	46
6	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	47
6.1	Allgemeine Bestimmungen	47
6.2	Bau- und Nutzungsvorschriften	47
6.3	Erschliessung und Parkierung	50
6.4	Ökologie und Energie.....	50
7	Schlussfolgerung	52
8	Planungsablauf und Mitwirkung	53

Verzeichnis der Anhänge

Anhang 1	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	55
Anhang 2	Beteiligte am Gestaltungsplan	56
Anhang 3	Berechnungen Verkehr	57

Beilage

Richtprojekt, 25.09.2018

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Bestandesaufnahme (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Zugriff: 04.07.2016).....	9
Abbildung 2	Modellfoto des Richtprojekts zum privaten Gestaltungsplan «Baugarten», Ansicht vom Bürkliplatz Richtung Bahnhofstrasse, Stand 25.09.2018 (Quelle: Studio Märkli).....	10
Abbildung 3	Bestehendes Gebäude Seite Bahnhofstrasse	12
Abbildung 4	Auszug amtliche Vermessung, rot = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: GIS- Browser Kt. Zürich, Zugriff: 04.07.2016)	13
Abbildung 5	Auszug ISOS – Innenstadt (IS), Ausschnitt Süd, rot = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: Bundesamt für Kultur BAK, Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege, 1. Fassung 05.2014)	15
Abbildung 6	Auszug aus dem Kantonalen Richtplan, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), Stand vom 31.08.2016.....	17
Abbildung 7	Auszug der Richtplankarte Siedlung und Landschaft des Regionalen Richtplans, Beschluss des Regierungsrates vom 21.06.2017, RRB-Nr. 576/2017	18
Abbildung 8	Auszug Richtplankarte Verkehr des Regionalen Richtplans, Beschluss des Regierungsrates vom 21.06.2017, RRB-Nr. 576/2017	19
Abbildung 9	Ausschnitt archäologischer Zonenplan und Denkmalschutzobjekte, rot = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Zugriff: 07.07.2016)	20
Abbildung 10	Ausschnitt Seebautenkataster, rot = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: GIS- Browser Kt. Zürich, Zugriff: 13.04.2017)	21
Abbildung 11	Leitbild Seebecken – Zielbild Seebecken 2030	22
Abbildung 12	Ausschnitt Teilrevision Zonenplan der Stadt Zürich 2016, dunkelgrün = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: Amt für Städtebau, Festsetzung, Stand 17.11.2016)	23
Abbildung 13	Ausschnitt Ergänzungsplan Kernzone City, Kreis 1 Stadt Zürich, Teilrevision 2016, grün = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: Amt für Städtebau, 07.10.2014)	24
Abbildung 14	Auszug Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte Stadt Zürich, rot umrandet = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: www.stadt- zuerich.ch/hbd/de/index/archaeologie_denkmalpflege_u_baugeschichte/denk- malpflege/inventar.html ; Zugriff 15.02.2018)	25
Abbildung 15	Kommunale Baulinien (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Zugriff: 16.02.2018)	26
Abbildung 16	Längsschnitt Richtprojekt mit Nachbargebäuden, Stand 25.09.2018 (Quelle: Studio Märkli).....	29
Abbildung 17	Querschnitte Richtprojekt mit Nachbargebäuden, Stand 25.09.2018 (Quelle: Studio Märkli).....	30
Abbildung 18	Proportionen – Richtprojekt, Stand 25.09.2018 (Quelle: Studio Märkli).....	30

Abbildung 19	Visualisierung «Blick vom Bürkliplatz». Die Hecke im Vordergrund wurde aus Gründen der besseren Lesbarkeit des Projektes entfernt (Quelle: nightnurse images).....	31
Abbildung 20	Querschnitt Richtprojekt mit eingetragenen Nutzungen, Stand 25.09.2018 (Quelle: Studio Märkli).....	31
Abbildung 21	Erschliessung MIV (Quelle: IBV Hüsler AG).....	32
Abbildung 22	Tiefgarage im 3. Untergeschoss des Richtprojekts, Stand 25.09.2018 (Quelle: Studio Märkli).....	34
Abbildung 23	Anlieferung und Entsorgung (Quelle: IBV Hüsler AG).....	35
Abbildung 24	ÖV-Güteklassen Fahrplanjahr 2017/2018, grün = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Zugriff: 13.09.2018).....	36
Abbildung 25	Radwege / Radstreifen, rot = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Zugriff: 12.07.2016)	36
Abbildung 26	Veloabstellplätze im Anlieferungsbereich des Richtprojekts (rot markiert), Stand 25.09.2018 (Quelle: Studio Märkli).....	38
Abbildung 27	PM10-Immissionen im Jahresmittel (2015), rot = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Zugriff: 11.05.2017).....	40
Abbildung 28	NO ₂ -Immissionen im Jahresmittel (2015), grün = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Zugriff: 19.07.2016).....	40
Abbildung 29	Lage der Mobilfunkanlagen, rot = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Zugriff: 11.07.2016)	41
Abbildung 30	Ausschnitt Prüferperimeter für Bodenverschiebungen, rot = Gestaltungsplangebiet (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Zugriff: 11.07.2016)	42
Abbildung 31	Auszug aus dem Chemie-Risikokataster Kt. Zürich, rot = Gestaltungsplangebiet (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Zugriff: 11.07.2016).....	43
Abbildung 32	Zulässiger Bereich 2. und 3. Untergeschoss – Ausschnitt Situationsplan zum Gestaltungsplan (Quelle: Studio Märkli).....	44
Abbildung 33	Ansicht Bahnhofstrasse, Richtprojekt, Stand 25.09.2018 (Quelle: Studio Märkli)	48
Abbildung 34	Querschnitt Richtprojekt, Stand 25.09.2018 (Quelle: Studio Märkli).....	49
Abbildung 35	Durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV) 2030 und Spitzenstundenverkehr an der Talstrasse (Quelle: IBV Hüsler AG)	59
Abbildung 36	Knotenströme (ASP) mit Zunahme des Verkehrs (Fz/h) mit den maximal möglichen 18 Personenwagen-Abstellplätze gemäss Richtprojekt, Stand 25.09.2018 (Quelle: IBV Hüsler AG).....	60
Abbildung 37	Rückstaulänge vor dem Autolift (Quelle: IBV Hüsler AG)	61
Abbildung 38	Auftretenswahrscheinlichkeiten von Mindeststaulängen	62
Abbildung 39	Knotensichtweite Anschlussknoten Talstrasse (Quelle: IBV Hüsler AG).....	63
Abbildung 40	Ein- und Ausfahrt (Rechts-Rechts-Regime) zur Anlieferung mit einem kleinen Lieferwagen (Quelle: IBV Hüsler AG)	64
Abbildung 41	Tiefgarage im 3. Untergeschoss des Richtprojekts, Stand 25.09.2018 (Quelle: Studio Märkli).....	64

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Zusammenstellung der massgeblichen Geschossflächen (mGF) nach Nutzung (Quelle: Richtprojekt, Stand 25.09.2018)	33
Tabelle 2	Berechnung Personenwagen-Abstellplätze nach PPV (Quelle: IBV Hüsler AG).....	33
Tabelle 3	Berechnung Veloabstellplätze nach PPV (Quelle: IBV Hüsler AG)	37
Tabelle 4	Berechnung Veloabstellplätze nach PPV, Besucher und Kunden um 50% reduziert gemäss Gestaltungsplan-Vorschriften (Quelle: IBV Hüsler AG)	37
Tabelle 5	Schwellenwerte gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV).....	39
Tabelle 6	Pro Personenwagen-Abstellplatz eingesetzte spezifische Verkehrspotentiale (SVP) (Quelle: IBV Hüsler AG).....	57
Tabelle 7	Verkehrserzeugung DWV und DTV mit maximal möglichem Parkplatzangebot (Quelle: IBV Hüsler AG)	57
Tabelle 8	Pro Personenwagen-Abstellplatz erzeugte Fahrten in der Spitzenstunde (Quelle: IBV Hüsler AG).....	58
Tabelle 9	Verkehrserzeugung in der Spitzenstunde mit maximal möglichem Parkplatzangebot (Quelle: IBV Hüsler AG).....	58
Tabelle 10	Verteilung Ziel-/ Quellverkehr (Quelle: IBV Hüsler AG)	59
Tabelle 11	Abschätzung des Zeitbedarfs für die Beförderung von Fahrzeugen vom Erdgeschoss zur Tiefgarage (Quelle: IBV Hüsler AG).....	61

1 Einleitung

1.1 Dieser Bericht

Der Gestaltungsplan ist ein Instrument der Nutzungsplanung. Gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes vom 28. Juni 2000 (RPV) hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht über die Planung zu erstatten. Darin ist auszuführen, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Art. 47 Abs. 1 RPV).

1.2 Verfahrensstand

Die vorliegende Fassung des privaten Gestaltungsplans «Baugarten» ist Gegenstand des Genehmigungsverfahrens.

Gestützt auf die Rückmeldungen aus der kantonalen Vorprüfung, der Ämtervernehmlassung und der öffentlichen Auflage (parallele Verfahren) wurde der Gestaltungsplan überarbeitet.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens (öffentliche Auflage) wurden keine Einwendungsschreiben eingereicht.

Der Gestaltungsplan erfordert die Zustimmung durch den Gemeinderat. Anschliessend muss er noch durch die kantonale Baudirektion genehmigt werden.

2 Planungsgegenstand und Zweck

2.1 Planungsgegenstand

2.1.1 Vorhaben

Die Eigentümerin der Liegenschaft «Alte Börse», Bahnhofstrasse 3, Börsenstrasse 21¹ in Zürich – Genossenschaft zum Baugarten, vormals Sparkasse der Stadt Zürich – beabsichtigt das historische Geschäftshaus aus dem Jahr 1880 umfassend zu sanieren und gleichzeitig durch gezielte, gestalterische Massnahmen und Eingriffe zeitgemäss und marktkonform umzubauen.

Ausgehend vom historistischen Börsengebäude von 1880 und dessen Überformung in eine modernistische Geschäftshaus-Architektur von 1932 soll das Gebäude durch eine zweite Transformation ins 21. Jahrhundert überführt und geöffnet werden. Dabei sollen die bisherige Entwicklungsgeschichte, die vorhandene Bausubstanz sowie der heutige städtebauliche Kontext wegleitend sein. Der Ort soll unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte durch die (anstehende) zweite architektonische Überformung gestärkt werden.

Mit der geplanten Sanierung wird einerseits die Gebäudehülle energetisch den heutigen Energievorschriften angepasst, andererseits wird die gesamte veraltete Gebäudetechnik ersetzt. Der Innenausbau ist ein Konglomerat verschiedener Epochen von Mieterausbauten und entspricht weitgehend nicht mehr dem heutigen Standard eines modernen Geschäftshauses.

Aus einem Studienauftrag 2015 ging das Projekt von Studio Märkli Architekten, Zürich hervor. Der transformierte neue Baukörper an der Bahnhofstrasse 3 ist vollkommen aus seinen eigenen Proportionen abgeleitet. Der denkmalpflegerische Bestand aus der Überformung und Purifizierung des Gebäudes von 1932 wird zum Fundament und zur Ausgangslage des Entwurfs. Die Idee für die neue Gestalt des Gebäudes leitet sich ab aus dem Ersatz des Attikageschosses durch zwei Vollgeschosse zur volumetrischen Einbindung in die Gebäude der unmittelbaren Nachbarschaft und dem Absenken des Erdgeschosses auf das Niveau der Bahnhofstrasse. Damit sollen einerseits eine gute Anbindung an den öffentlichen Stadtraum ermöglicht werden, andererseits sollen die Proportionen des Sockelgeschosses zum darüberliegenden Gebäude gestärkt werden.



Abbildung 1 Bestandesaufnahme (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Zugriff: 04.07.2016)

¹ Im Weiteren wird die Liegenschaft als «Bahnhofstrasse 3» bezeichnet.

2.1.2 Planungsprozess

Die Genossenschaft zum Baugarten führte 2015 ein Konkurrenzverfahren in Anlehnung an SIA 143 als Studienauftrag mit Präqualifikation durch. Aufgrund der Präqualifikation wurden fünf Teams für die Teilnahme am Studienauftrag bestimmt. Der Studienauftrag befasste sich mit folgenden Fragestellungen: Sanierung der Baustruktur und Bereinigung von strukturellen Schwachpunkten sowie Realisierung von Ausbaupotenzialen unter Berücksichtigung hoher gestalterischer Ansprüche.

Das weiterbearbeitete Studienauftragsprojekt von Studio Märkli Architekten, Zürich stellt als Richtprojekt die Grundlage des Denkmalschutzvertrages wie auch des privaten Gestaltungsplans dar.



Abbildung 2 Modellfoto des Richtprojekts zum privaten Gestaltungsplan «Baugarten», Ansicht vom Bürkliplatz Richtung Bahnhofstrasse, Stand 25.09.2018 (Quelle: Studio Märkli)

2.1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Areal liegt gemäss Zonenplan in der Kernzone «City».

Weil das Projekt die bestehende Profilerhaltungslinie gemäss Kernzonenplan «City» überschreitet, ist für die Realisierung ein privater Gestaltungsplan erforderlich.

2.1.4 Bestandteile des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

a) verbindliche Bestandteile

- Situationsplan im Massstab 1:500 inkl. Schnitte im Massstab 1:1'000
- Vorschriften

b) erläuternde Bestandteile

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Richtprojekt (Stand 25.09.2018)

2.2 Zweck

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan soll ein Planungsinstrument geschaffen werden, das die notwendigen Voraussetzungen schafft für innerstädtische Nutzungen an der oberen Bahnhofstrasse sowie eine städtebaulich und architektonisch hochstehende Weiterentwicklung des unter Schutz stehenden Gebäudes.

3 Ausgangslage

3.1 Lage

Das ehemalige Börsengebäude, Bahnhofstrasse 3, Börsenstrasse 21, Kat.-Nr. AA5542, liegt im Quartier Zürich-City und besetzt einen Grossteil des trapezförmigen Grundstücks im Strassengeviert der Bahnhof-, Börsen-, Tal- und Guggenheim-Strasse, das vom angrenzenden Geschäftshaus Bahnhofstrasse 1 ergänzt wird, welches seit 1974 den städtebaulichen Abschluss zum See hin bildet.

3.2 Bestehendes Gebäude

Die Börse an der Bahnhofstrasse 3 wurde zwischen 1877 und 1880 nach Plänen des Semper-Schülers Albert Müller (1846–1912) in enger Zusammenarbeit mit dem späteren Stadtbaumeister Caspar Conrad Ulrich-Näf (1846–1899) errichtet. Der obere Teil der Bahnhofstrasse wurde in den späten 1870er- und frühen 1880er-Jahren im Zuge der Umgestaltung des ehemaligen Kratzquartiers zum modernen Fraumünsterquartier angelegt. Mit dem ab 1879 errichteten Kappelerhof, der als Pendant des Zentralhofs (ab 1873/74) für gehobene Wohnansprüche errichtet wurde, zählte das Börsengebäude zur Erstbebauung der oberen Bahnhofstrasse. 1930 wurde der Wertschriftenhandel in den Börsen-Neubau der Architekten Henauer & Witschi an der Ecke Bleicherweg / Talstrasse verlegt. Die «alte» Börse an der Bahnhofstrasse 3 wurde durch die Basler Handelsbank übernommen und unter Verlust des grossen Saals mit einem purifizierten Fassadenbild in ein Bank- und Geschäftshaus umgebaut. Vor allem der Verlust des Börsensaals, der einer Schalterhalle und einem Lichthof weichen musste, löste in der damaligen Zeit heftige Diskussionen aus. Mit dem Neubau der 1919 bis 1923 durch die Gebrüder Pfister erbauten Nationalbank wurde die Orientierung auf die Bahnhofstrasse zu Gunsten einer Nord-Süd-Ausrichtung auf die Stadthausanlage mit einem auf Monumentalität bedachten, palazzo-ähnlichen Bankgebäude aufgegeben. Das architektonische Erscheinungsbild der 1932 in ein Bank- und Bürogebäude transformierten «alten Börse» hat nicht die diesem Ort entsprechende städtebauliche Präsenz. Zudem isoliert das auf den Börsenbau zurückgehende, erhöhte Erdgeschoss das Gebäude.

Seit der Neugestaltung von 1932 hat das Gebäude keine grundlegende Veränderung mehr erfahren. Es wurde jedoch durch eine grosse Anzahl kleiner und mittlerer Eingriffe im Innern Zug um Zug verändert, sodass vom Ambiente aus der Zeit von 1932 kaum mehr etwas zu spüren ist. Die Höhenentwicklung des ursprünglichen Gebäudes von 1880 blieb jedoch erhalten. Demgegenüber hat sich das Umfeld mit den Gebäuden der Nationalbank, der ZKB und der Bahnhofstrasse 1 in einem neuen Höhenmassstab weiterentwickelt.



Abbildung 3 Bestehendes Gebäude Seite Bahnhofstrasse

3.3 Planungsgebiet

Der vorliegende Gestaltungsplan betrifft die Parzelle Kat.-Nr. AA5542, «Alte Börse», Bahnhofstrasse 3, Börsenstrasse 21, 8001 Zürich. Die Fläche des Gestaltungsplanperimeters umfasst 1'443 m².

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück ist im Eigentum der Genossenschaft zum Baugarten. Bei der Genossenschaft zum Baugarten handelt es sich um die Rechtsnachfolgerin der 1805 gegründeten Sparkasse der Stadt Zürich, welche ihrerseits aus der 1799 gegründeten «Hilfsgesellschaft in Zürich» hervorgegangen ist. Im Jahre 1990 veräusserte sie ihr Bankgeschäft an die Zürcher Kantonalbank. Damit verbunden änderte sie ihren Namen in «Genossenschaft zum Baugarten vormals Sparkasse der Stadt Zürich». Als Hauptzweck nennen die Statuten vom 24. Oktober 2016 «... die Förderung und Unterstützung sozialer, kultureller und wissenschaftlicher Projekte und Werke in der Schweiz vorwiegend im Kanton Zürich». Im Verlauf der vergangenen 25 Jahre hat die Genossenschaft zum Baugarten zusammen mit der von ihr 1994 initiierten Baugarten Stiftung ihren Auftrag mit Vergabungen von CHF 135.6 Mio., wovon weit über 90% in Stadt und Kanton Zürich, wahrgenommen.

Soweit mit der Realisierung des Vorhabens Mehreinnahmen erzielt werden, kommen sie vollumfänglich dem Stiftungszweck und damit dem Wohl der Öffentlichkeit zu Gute.

² Angabe gemäss AV für Parzelle Kat.-Nr. AA5542



Abbildung 4 Auszug amtliche Vermessung, rot = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Zugriff: 04.07.2016)

4 Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen

4.1.1 Raumplanungsverordnung

Gestaltungspläne sind Instrumente der Nutzungsplanung. Gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes (RPV) hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht über die Planung zu erstatten. Es ist auszuführen, wie der Gestaltungsplan die raumplanerischen Ziele und Grundsätze, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen, sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechtes (insbesondere Umweltschutzgesetzgebung) Rechnung trägt.

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

Ausgangslage

Gestützt auf Art. 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR. 451) erstellt der Bundesrat nach Anhörung der Kantone Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung. Dazu gehört auch das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Für die nationale Bedeutung eines Ortsbilds sind topografische, räumliche und architekturhistorische Qualitäten ausschlaggebend. Das ISOS beurteilt die Ortsbilder in ihrer Gesamtheit bzw. es berücksichtigt sowohl den Eigenwert der Ortsbildteile als auch die Qualität ihres Zusammenhangs. Durch die Aufnahme eines Ortsbilds ins ISOS wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung verdient (Art. 6 NHG).

Das seit 1. Oktober 2016 festgesetzte ISOS für die Stadt Zürich geht vom heutigen Baubestand aus und sieht entsprechend der ISOS-Methodik vor, dass nahezu das ganze Stadtgebiet vom Inventar erfasst wird. Das Inventar gliedert den Ort bzw. die Stadt in «Gebiete», «Baugruppen», «Umgebungszonen» und «Umgebungsrichtungen» und bezeichnet innerhalb und ausserhalb dieser Festlegungen zusätzliche Einzelelemente. Die einzelnen Festlegungen werden sodann mit Erhaltungszielen versehen.

Das ISOS ist vorab bei der Erfüllung von Bundesaufgaben zu beachten. Im Zusammenhang mit der Erfüllung von Bundesaufgaben hat das ISOS unmittelbare Wirkung. Das bedeutet, dass von der ungeschmälerten Erhaltung des Ortsbildes nur abgewichen werden darf, wenn gleich oder höherwertige Interessen von nationaler Bedeutung entgegenstehen oder wenn es sich bloss um einen geringfügigen Eingriff handelt (Art. 6 NHG).

In der jüngeren Rechtsprechung wurde das ISOS zusätzlich in seiner Wirkung den Sachplänen und Konzepten des Bundes gleichgestellt und muss deshalb mittelbar auch in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt werden, obschon diese Tätigkeiten den kantonalen bzw. kommunalen Aufgaben zuzuordnen sind (Art. 4a VISOS). «Berücksichtigen» 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 oder kommunalen Aufgaben rechtfertigen dabei nicht nur höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung einen Eingriff in die Schutzobjekte, sondern es genügen auch erhebliche Interessen von kantonalen oder kommunalen Bedeutung (z.B. Verdichtungsinteressen, nachhaltige Stadtentwicklung, preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnungsbau, Verkehrs- und Versorgungsinteressen etc.).

Vorgaben für das Gestaltungsplangebiet

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Gebiet Bahnhofstrasse, für welches das ISOS das Erhaltungsziel A «Erhalt der Substanz» vorsieht. Für das Ortsbild Bahnhofstrasse wird folgendes festgehalten: «Cityquartier beidseits des 1864/65 über Aufschüttung des alten Stadt- oder sog. Fröschengrabens angelegten Boulevards mit Lindenallee, basierend auf Bebauungsplan; Blockrandbebauungen mit vorwiegend repräsentativen Geschäfts- und Warenhäusern, ab 1860er-bis 1930er-Jahre; mehrere qualitätsvolle Ersatzbauten, 2. H. 20. Jh.;

leicht gekrümmter Verlauf der grösstenteils verkehrsberuhigten Verbindung vom Bahnhof zum See; Bankenzentrum und mondänste Einkaufsmeile der Stadt».

Für das bestehende Gebäude im Gestaltungsplanperimeter oder dessen bauliche Struktur gibt es keine spezifische Festlegung.

Vorgaben in der direkten Nachbarschaft

Das Nachbargebäude Bahnhofstrasse 1 (Nr. 3.0.14) ist mit folgendem Hinweis als Störfaktor gekennzeichnet: «Geschäftshaus mit brauner Metallfassade, v. a. durch horizontal betonte Gliederung und den Dachaufbau die Einheitlichkeit und Symmetrie der Gebäudefront am Bürkliplatz und zum See störend, 1971».

Das Hotel Baur au Lac (Nr. 3.0.13) und die Schweizerische Nationalbank (Nr. 3.0.15) werden als Einzelemente bezeichnet.

Entlang der gesamten Bahnhofstrasse ist die Lindenallee (Nr. 3.0.3, Neupflanzung 2014) als wichtiges Freiraumelement aufgeführt.

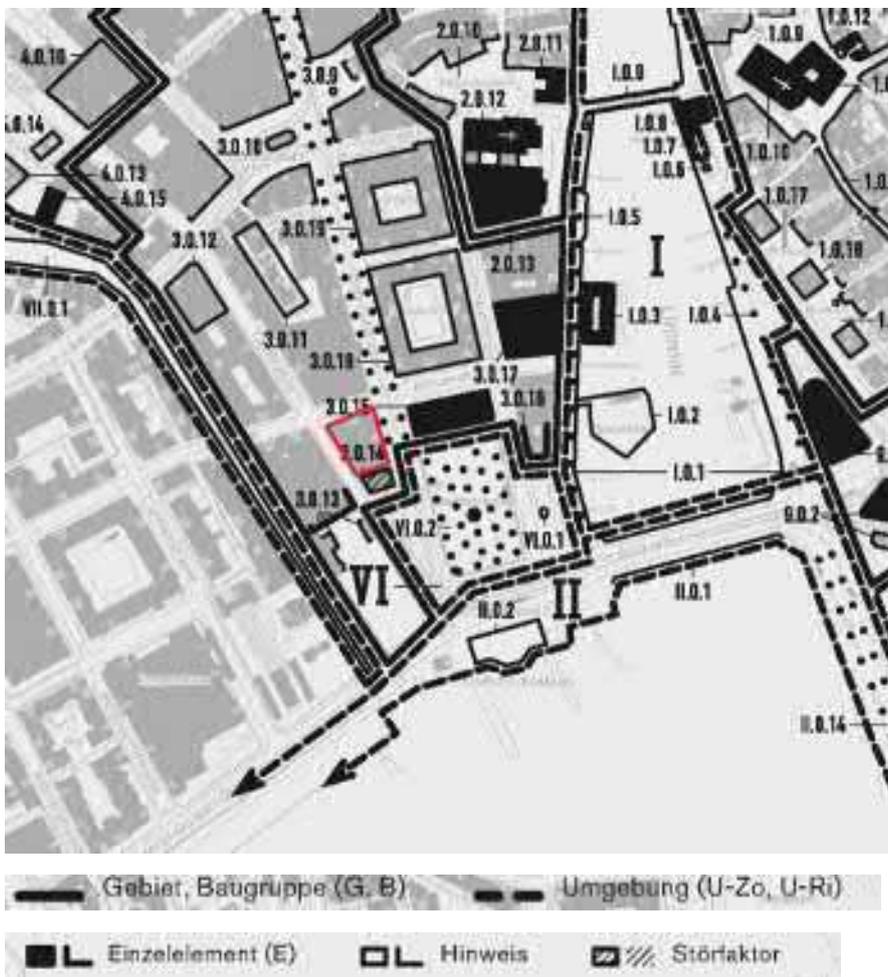


Abbildung 5 Auszug ISOS – Innenstadt (IS), Ausschnitt Süd, rot = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: Bundesamt für Kultur BAK, Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege, 1. Fassung 05.2014)

Umsetzung

Für die zusätzlichen Untergeschosse, die gemäss dem vorliegenden Gestaltungsplan «Baugarten» möglich sind, ist eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung notwendig. Gewässerschutzmassnahmen stellen eine Bundesaufgabe dar.

Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sieht vor, dass bei Vorliegen einer Bundesaufgabe dann eine Begutachtungspflicht durch eine eidgenössische Kommission besteht, wenn das betroffene ISOS-Objekt erheblich beeinträchtigt werden kann (Art. 7 Abs. 2). Da der Kanton bzw. die Gemeinde für die Erteilung der gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung bzw. für die Nutzungsplanung zuständig sind, obliegt auch der Entscheid, ob ein Gutachten erforderlich ist, dem Kanton (Art. 7 Abs. 1 NHG).

Die Frage einer allfälligen Begutachtungspflicht stellt sich nur, wenn die der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung zugrundeliegende Baute zu einer Beeinträchtigung des Inventarobjektes führen könnte. Im Fall des vorliegenden Gestaltungsplans «Baugarten» sind die zusätzlich zugelassenen Untergeschosse im Ortsbild nicht sichtbar und führen zu keiner Beeinträchtigung des konkreten Inventarobjektes. Die Frage hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung des Inventarobjektes könnte sich höchstens auf die Aufstockung beziehen, ist diesbezüglich jedoch als untergeordneter Eingriff zu verneinen. Hier führt also nicht der Gegenstand der die gewässerschutzrechtliche Bewilligung erfordert, zu dieser möglichen Beeinträchtigung, sondern eine Nutzungsplanung (hier Gestaltungsplan). Nutzungsplanungen sind aber keine Bundesaufgaben. Im vorliegenden Gestaltungsplan «Baugarten» fehlt somit ein Kausalzusammenhang zwischen der gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung als Bundesaufgabe und der Aufstockung, welche allenfalls einen Eingriff in die Schutzziele des ISOS darstellen könnte. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) teilt diese Auffassung und bestätigt, dass im vorliegenden Fall auf ein Gutachten der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) verzichtet werden kann.

Das im Gestaltungsplanperimeter «Baugarten» liegende Gebäude Bahnhofstrasse 3 ist ein Denkmalschutzobjekt (vgl. Kapitel 0 «Kommunale Denkmalschutzobjekte»), dessen Schutz Ende 2017³ vertraglich geregelt worden ist. U.a. sind die Fassaden und der überkuppelte Rundbau geschützt. Die geplante Aufstockung (zwei Geschosse anstelle des Attikas) wird von der kommunalen Denkmalpflege unterstützt. Dadurch passt sich das Gebäude Bahnhofstrasse 3 an die Massstäblichkeit der benachbarten Gebäude an der oberen Bahnhofstrasse an. Die Aufstockung wird jedoch tiefer liegen als der First der Nationalbank und respektiert damit dessen dominante Erscheinung am Bürkliplatz (vgl. auch Kapitel 0). Auch gegenüber der ZKB wahrt das Gebäude Bahnhofstrasse 3 die geforderte Rücksichtnahme, indem die Höhe der Aufstockung unterhalb der Gebäudehöhe der ZKB bleibt und hinter die Balustrade zurücktritt.

Der in der erwähnten Unterschutzstellung festgelegte Schutzzumfang des Gebäudeäusseren gewährleistet, dass die für das Ortsbild massgebliche Substanz des ISOS-Objekts überwiegend erhalten wird. Die geplante Aufstockung stellt eine subtile Modernisierung dar, die nach höchsten städtebaulichen und architektonischen Qualitäts-Massstäben und in enger Abstimmung mit Denkmalschutzaspekten bzw. -stellen ausgeführt wird und das Ortsbild Bahnhofstrasse als Ganzes stärkt. Sie steht damit im Einklang mit der ISOS-Festlegung.

Durch das Absenken des Erdgeschosses wird das Gebäude besser an den öffentlichen Strassenraum angebunden und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die baulichen Massnahmen im Innern und die Aufstockung ermöglichen, das Gebäude den heutigen Nutzungsbedürfnissen anzupassen und dem Gebäude auch in Zukunft eine Existenzberechtigung zu geben. Mit dieser Weiterentwicklung leistet das Gebäude einen Beitrag zur Attraktivität der oberen Bahnhofstrasse und zur Innenentwicklung gemäss Raumplanungsstrategien von Bund, Kanton Zürich und Stadt Zürich. Zudem wird das Gebäude (im Rahmen der denkmalpflegerischen Möglichkeiten) auch energetisch saniert und im Bereich der Aufstockung kommen verschärfte Energievorschriften zum Tragen, womit weitere öffentliche Interessen im Bereich der Nachhaltigkeit erfüllt werden.

Aus den genannten Gründen überwiegen insgesamt im vorliegenden Fall die Interessen am Eingriff diejenigen an der völlig ungeschmälerter Erhaltung bei Weitem, weshalb der Gestaltungsplan (im Zusammenspiel mit dem Schutzvertrag) im Einklang mit dem ISOS steht.

³ STRB 1006 vom 29.11.2017, publiziert am 05.01.2018, rechtskräftig am 13.02.2018

4.1.3 Kantonaler Richtplan

Vorgaben für das Gestaltungsplangebiet

Gemäss geltendem Kantonalen Richtplan liegt das Gestaltungsplangebiet im Siedlungsgebiet und ist Bestandteil des Zentrumsgebiets sowie des schutzwürdigen Ortsbildes von kantonalen Bedeutung.

In Zentrumsgebieten ist eine der besonderen Lagegunst angemessene, überdurchschnittlich dichte Nutzung anzustreben. Das City-Gebiet soll mit Ausschöpfung der baulichen Potenziale entsprechend der hohen Erschliessungsqualität weiterentwickelt werden. Die Freiflächen sowie der Ausbau der Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr sind zu erhalten und aufzuwerten.

Im Kantonalen Richtplan ist die Altstadt mit der Bahnhofstrasse als schutzwürdiges Ortsbild vermerkt.

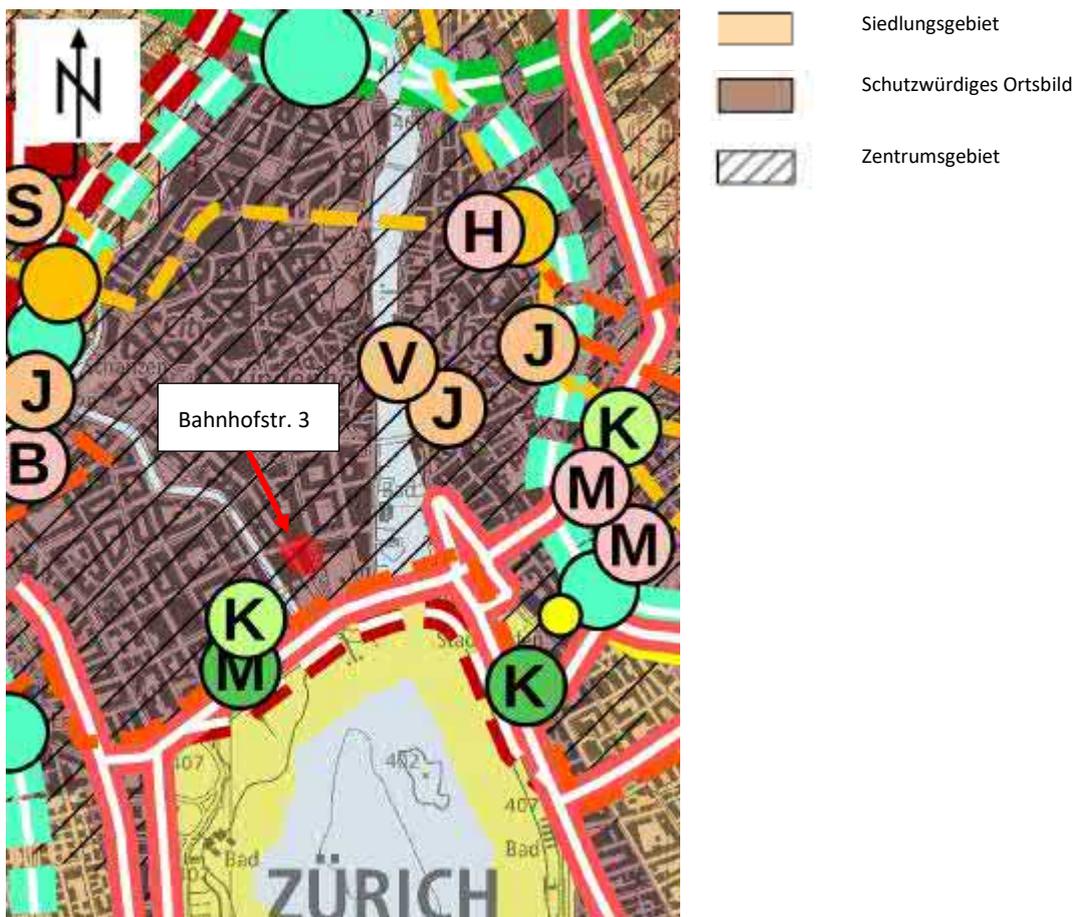


Abbildung 6 Auszug aus dem Kantonalen Richtplan, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), Stand vom 31.08.2016

Umsetzung

Das Gebäude Bahnhofstrasse 3 ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Mit Schutzvertrag vom 15.11.2017 wurde der Schutz des Gebäudes zwischen Grundeigentümerin und Stadt Zürich geregelt⁴.

U.a. sind im Aussenbereich die strassenseitigen Fassaden mit ihren Öffnungen, den gliedernden Elementen und den Oberflächen vom Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss einschliesslich der Balustradenbrüstung und dem überkuppelten Eckrondell geschützt. Das bestehende Attikageschoss kann hingegen abgebrochen und durch ein zweigeschossiges Volumen aufgestockt werden, womit sich das Gebäude Bahnhofstrasse 3 an die

⁴ STRB 1006 vom 29.11.2017, publiziert am 05.01.2018, rechtskräftig am 13.02.2018

Gebäudehöhe der benachbarten Gebäude an der oberen Bahnhofstrasse angleicht. Dadurch ist sichergestellt, dass das schutzwürdige Ortsbild der Bahnhofstrasse nicht beeinträchtigt wird.

Nebst dem bereits bestehenden Untergeschoss können zwei zusätzliche Untergeschosse realisiert werden. Damit kann das bauliche Potenzial, wie in Zentrumsgebieten vorgesehen, ausgeschöpft werden.

Hinsichtlich des Richtplan-Anliegens, die Freiflächen sowie den Ausbau der Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr zu erhalten und aufzuwerten, ist der Gestaltungsplan «Baugarten» mangels nennenswerten Ausserraumfläche neutral.

Den Festlegungen im Kantonalen Richtplan wird somit entsprochen.

4.1.4 Regionaler Richtplan

Vorgaben für das Gestaltungsplangebiet

Im Regionalen Richtplan (Stand: Beschluss des Regierungsrates vom 21.06.2017, RRB-Nr. 576/2017) ist ergänzend zum Kantonalen Richtplan festgehalten, dass die Innenstadt grundsätzlich nicht für die Festlegung von zusätzlichen Verdichtungspotenzialen geeignet ist. Dennoch werden auch in der Innenstadt Ausnutzungserhöhungen nicht generell ausgeschlossen. Sie sind möglich, sofern sie punktuell erfolgen und jeweils im Rahmen geeigneter Planungsmassnahmen aufgezeigt werden.

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss Regionalem Richtplan zudem angrenzend zum Erholungsgebiet um das Seebecken sowie am Rande des Vernetzungskorridors Gewässer Schanzengraben.

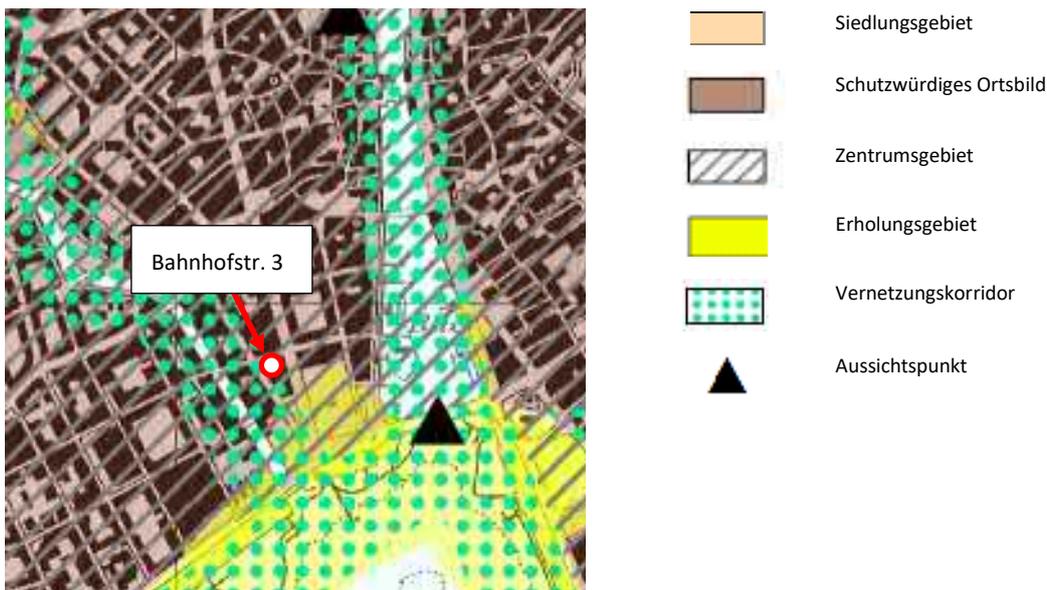


Abbildung 7 Auszug der Richtplankarte Siedlung und Landschaft des Regionalen Richtplans, Beschluss des Regierungsrates vom 21.06.2017, RRB-Nr. 576/2017



-  Radweg bestehend
-  Radweg geplant
-  Fuss-/Wanderweg mit Hartbelag
-  Tramlinie bestehend
-  Busstrasse bestehend
-  Busstrasse geplant
-  Verbindungsstrasse
-  Hauptverkehrsstrasse
-  Tunnel Hauptverkehrsstrasse geplant
-  Schifffahrtslinie

Abbildung 8 Auszug Richtplankarte Verkehr des Regionalen Richtplans, Beschluss des Regierungsrates vom 21.06.2017, RRB-Nr. 576/2017

Das Gestaltungsplangebiet liegt zwischen der Bahnhofstrasse, in der im Regionalen Richtplan (Richtplankarte Verkehr) die bestehende Tramlinie erwähnt ist, sowie der Talstrasse. Zu dieser enthält die Richtplankarte Verkehr die Eintragungen «Verbindungsstrasse» und «Radweg geplant».

Umsetzung

Durch den Schutzvertrag vom 15. November 2017, der an das Projekt von Studio Märkli Architekten gekoppelt ist, sowie mit den Vorgaben des vorliegenden Gestaltungsplans, kann die bauliche Qualität des Umbaus und der Aufstockung sichergestellt werden.

Da die Lage der Fassaden unverändert bleibt, erfahren auch die Verkehrsräume keine Veränderungen. Zur Wahrung der übergeordneten verkehrlichen Interessen seitens Talstrasse wird dem Gestaltungsplan eine eingeschränkte Grundstücks-Erschliessung (rechts ein / rechts aus), ein interner Anlieferungshof mit Warteraum vor dem Autolift und eine tiefe Parkplatzzahl (Beschränkung auf das Minimum gemäss PPV) vorgegeben.

Den Festlegungen im Regionalen Richtplan wird somit entsprochen.

4.1.5 Archäologischer Zonenplan

Vorgaben für das Gestaltungsplangebiet

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich gemäss archäologischem Zonenplan des Kantons Zürich in der archäologischen Zone Nr. 1.0. Die archäologischen Zonenpläne stellen einen Verdachtsflächen-Kataster dar. Bauliche Bodeneingriffe innerhalb der Verdachtsflächen sind der Kantonsarchäologie vorgängig zu melden.

Im Gestaltungsplangebiet werden Fundamentreste der barockzeitlichen Stadtbefestigung vermutet.

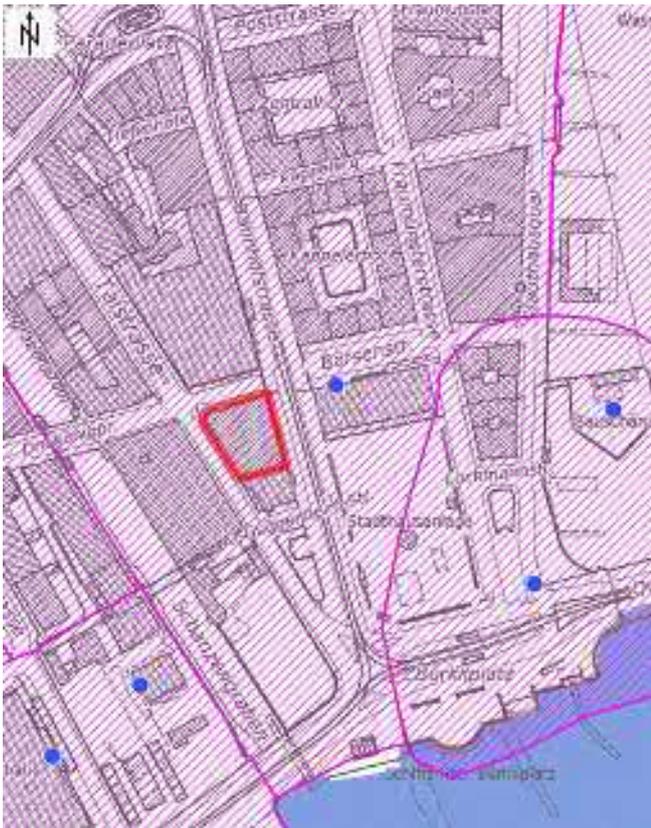


Abbildung 9 Ausschnitt archäologischer Zonenplan und Denkmalschutzobjekte, rot = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Zugriff: 07.07.2016)

Umsetzung

Mit der Kantonsarchäologie (Hr. Huber) haben Kontakte stattgefunden. Mit der kantonalen Vorprüfung wurde bestätigt, dass der Bau von weiteren Untergeschossen möglich ist. Im Rahmen der Baubewilligung werden u.U. Auflagen in Form von Begleitmassnahmen formuliert. Kommen bei der baulichen Umsetzung der geplanten Zusatzgeschosse im Untergrund archäologische Überreste zum Vorschein, sind die Rahmenbedingungen für deren Dokumentation durch die Kantons- und Stadtarchäologie zu schaffen. Der planerische und zeitliche Mehraufwand muss von der Bauherrschaft in Kauf genommen werden. Kantonale Denkmalschutzobjekte

4.1.6 Kantonale Denkmalschutzobjekte

In der benachbarten Umgebung des Gestaltungsplanperimeters sind gemäss Abbildung 9 u.a. folgende kantonale Inventarobjekte vorhanden:

- Schweizerische Nationalbank: Börsestrasse 15/17
- Perm Waffenstellung: Stadthausquai
- Ravelin «Bauschänzli»: Stadthausquai
- Villa Rosau: Glärnischstrasse 10, General-Guisan-Quai 8
- Tonhalle und Kongressgebäude: Claridenstrasse 3/5/7, Beethovenstrasse 2/4/6/8, Gotthardstrasse 1/3/5

Mit dem Neubau der Schweizerischen Nationalbank von 1920 wurde ein neuer Massstab im Bereich der oberen Bahnhofstrasse eingeführt. Damit ein einheitlicher Massstab in diesem Bereich entsteht, wird das Gebäude im Gestaltungsplanperimeter auf die Höhe der Nachbarschaft angepasst. Die Aufstockung wird jedoch tiefer liegen als der First der Nationalbank und respektiert damit dessen dominante Erscheinung am Bürkliplatz.

Die oben aufgeführten Denkmalschutzobjekte werden durch den Gestaltungsplan «Baugarten» nicht tangiert.

4.1.7 Seebautenkataster

Gemäss Abbildung 10 befindet sich der Gestaltungsplanperimeter ausserhalb der provisorischen Landanlagelinie des Seebautenkatasters.



Landanlagelinie provisorisch

Abbildung 10 Ausschnitt Seebautenkataster, rot = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Zugriff: 13.04.2017)

4.2 Kommunale Rahmenbedingungen

4.2.1 Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)

Vorgaben für das Gestaltungsplangebiet

Die RES zeigt auf, in welche Richtung sich die Stadt in räumlicher Hinsicht bis ins Jahr 2025 entwickeln soll. Dazu beschreibt sie einerseits die Erfolgspositionen der Stadt Zürich; zum anderen definiert sie Teilstrategien, mit welchen die Entwicklung in die gewünschte Richtung gelenkt werden kann. Die RES wirkt dabei als zentrale Grundlage für die Anpassung rechtsverbindlicher Planungsinstrumente und die Initiierung planerischer Projekte und Prozesse.

Das Gestaltungsplangebiet kann der Entwicklungsstrategie «Bewahren» gemäss Teilstrategie 4 «Siedlungsstrukturen gebietsspezifisch stärken» zugeordnet werden. Das Gebiet gehört zur Typologie der Kernstadt und ehemaliger Dorfkerne und soll bewahrt werden. «Die historische Stadtgestalt ist in ihrer Form und Massstäblichkeit erhalten und gepflegt. Einzelne Ersatzneubauten ordnen sich der historisch gewachsenen Stadtgestalt unter. Ziel ist der Erhalt der Substanz, die im Sinne einer Sanierung erneuert oder in (untergeordneten) Einzelteilen ersetzt werden kann. Die Dichte gegenüber dem Bestand bleibt erhalten und die Grenze der maximalen Dichte gemäss BZO wird somit nicht erreicht. In den kompakten Stadtgebieten kommt den öffentlichen Freiräumen eine hohe Bedeutung zu.»

Für die Bahnhofstrasse ist gemäss Teilstrategie 6 «Die Attraktivität des öffentlichen Raums erhöhen» vorgesehen, dass der prägende öffentliche Stadtraum sowie das Quartierzentrum aufgewertet werden.

Umsetzung

Mit der Weiterentwicklung des Gebäudes Bahnhofstrasse 3 wird eine grosse Chance eröffnet, diesen Ort im Sinne der RES neu zu fassen und das städtebauliche Gefüge der oberen Bahnhofstrasse / Bürkliplatz – ausgehend vom historischen Bestand und unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte – massgeblich zu vereinheitlichen und zu stärken. Das heute unter der Massstäblichkeit der benachbarten Gebäude liegende Objekt Bahnhofstrasse 3 wird mit der mass- und rücksichtsvollen Aufstockung an den Bestand der Nachbargebäude angeglichen (vgl. Kapitel 5.1.1). Damit wird die Teilstrategie 4 «Siedlungsstrukturen gebietsspezifisch stärken» umgesetzt.

Das Potenzial für eine attraktivere und publikumsintensivere Nutzung des oberen Endes der Bahnhofstrasse, die sich hier zu einem grosszügigen Stadtraum um den Bürkliplatz öffnet, wird heute nicht ausgeschöpft. Durch die Weiterentwicklung wird das geschützte Gebäude an den öffentlichen Stadtraum angebunden, für zeitgemässe innerstädtische Nutzungen geöffnet und leistet im Sinne der RES einen Beitrag zur Attraktivität des öffentlichen Raums obere Bahnhofstrasse.

4.2.2 Leitbild Seebecken

Vorgaben für das Gestaltungsplangebiet

Der Gestaltungsplanperimeter grenzt an das Gebiet Bürkliplatz / Quaibrücke mit Entwicklungspotenzial.

Das historische Erbe Arnold Bürklis mit den Stadtfronten und den Quaianlagen ist ein fester Wert in Zürichs Stadtentwicklung und wird auch weiterhin das Erscheinungsbild der Seefront bestimmen.



Abbildung 11 Leitbild Seebecken – Zielbild Seebecken 2030

Umsetzung

Das Gestaltungsplangebiet liegt ausserhalb des Seebeckens. Das Gebäude Bahnhofstrasse 3 bildet einen kleinen, um 90° abgedrehten Teil der Stadtfront Arnold Bürkli, welche das Seebecken und die Seeanlagen fasst. Das Gebäude Bahnhofstrasse 3, insbesondere dessen Fassade, steht unter Schutz und verändert durch die Aufstockung die Stadtfront nur marginal und tangiert somit keine Vorgaben des Leitbildes Seebecken.

4.2.3 Bau- und Zonenordnung

Vorgaben für das Gestaltungsplangebiet

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat die vom Gemeinderat am 30. November 2016 beschlossene BZO-Teilrevision 2016 (GR-Nr. 2014/335) am 5. Juli 2017 bis auf zwei Vorschriften genehmigt (Verfügung Nr. 432/17). Die amtliche Publikation der Genehmigung erfolgte am 30. August und am 1. September 2017. Gegen die Genehmigungsverfügung und den Gemeinderatsbeschluss wurden diverse Rekurse eingelegt. Für den Projektperimeter ergeben sich mit der BZO 2016 keine Veränderungen. Das Gebäude Bahnhofstrasse 3, Börsenstrasse 21 ist nach wie vor mit einer Profilerhaltungslinie belegt.

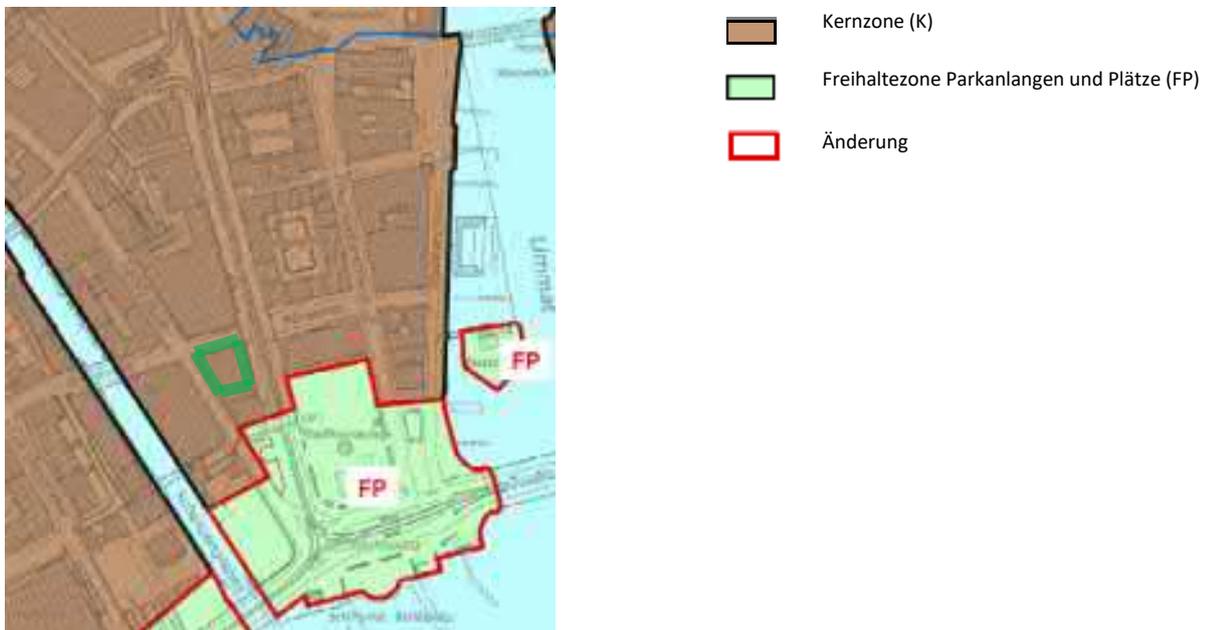


Abbildung 12 Ausschnitt Teilrevision Zonenplan der Stadt Zürich 2016, dunkelgrün = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: Amt für Städtebau, Festsetzung, Stand 17.11.2016)

Für die Kernzone «City» gilt der Ergänzungsplan «Kernzone City» gemäss Abbildung 13.

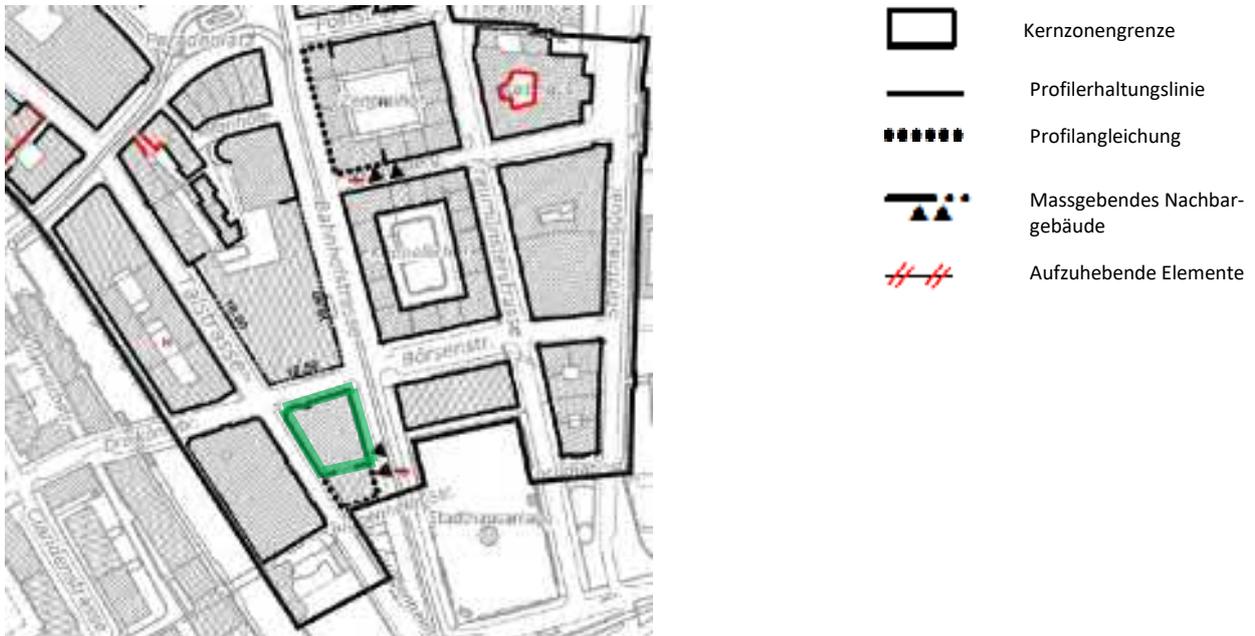


Abbildung 13 Ausschnitt Ergänzungsplan Kernzone City, Kreis 1 Stadt Zürich, Teilrevision 2016, grün = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: Amt für Städtebau, 07.10.2014)

Das Gebäude im Gestaltungsplanperimeter ist mit einer Profilerhaltungslinie belegt.

Für den Gestaltungsplanperimeter besteht keine Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 4 der BZO.

Umsetzung

Das geplante Vorhaben (Aufstockung) ist weder im Rahmen der gültigen BZO noch der BZO-Teilrevision möglich. Der Gestaltungsplan ist notwendig, weil das bestehende Attikageschoss durch zwei Vollgeschosse ersetzt wird und dadurch die Profilerhaltungslinie überschritten wird. Auch die zusätzlichen zwei anrechenbaren Untergeschosse wären aufgrund der Kernzonenvorschriften nicht möglich.

Auswirkungen auf das Gebäude Bahnhofstrasse 1

Die durch den Gestaltungsplan «Baugarten» ermöglichte Aufstockung könnte Auswirkungen auf das unmittelbar anschliessende Gebäude Bahnhofstrasse 1 haben, für welches die Profilageichung gilt. Damit für das Gebäude Bahnhofstrasse 1 eine zweifelsfrei funktionierende nutzungsplanerische Festlegung gewährleistet ist, will die Stadt in einer neuen Vorschrift in der Bauordnung regeln, an welchen Referenzzustand beim massgeblichen Nachbargebäude Bahnhofstrasse 3 sich ein Bauvorhaben Bahnhofstrasse 1 orientieren muss. Folgende Referenzzustände gelten für die Bahnhofstrasse 1:

1. Falls beim Gebäude Bahnhofstrasse 1 zuerst gebaut wird, muss sich das Gebäude Bahnhofstrasse 1 dem heutigen Bestand der Bahnhofstrasse 3 angleichen. Im Gestaltungsplan «Baugarten» ist festgehalten, dass die Aufstockung dann ebenfalls nicht vorgenommen werden darf, d.h., es gilt die heutige Situation gemäss rechtskräftiger BZO.
2. Falls das Gebäude Bahnhofstrasse 3 zuerst gemäss Gestaltungsplan «Baugarten» aufgestockt wird, gilt dieser neue Kubus als Mass für die Profilageichung beim Gebäude Bahnhofstrasse 1.

Die BZO-Teilrevision und der private Gestaltungsplan «Baugarten» werden gleichzeitig dem Gemeinderat überwiesen, da die Geschäfte inhaltlich eng miteinander verknüpft sind. Die beiden Gebäude Bahnhofstrasse 1 und 3 am Kopf der Bahnhofstrasse werden städtebaulich als Ensemble gelesen. Mit den Vorschriften zum

privaten Gestaltungsplan «Baugarten» und der BZO-Teilrevision wird sichergestellt, dass sie eine aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung erfahren.

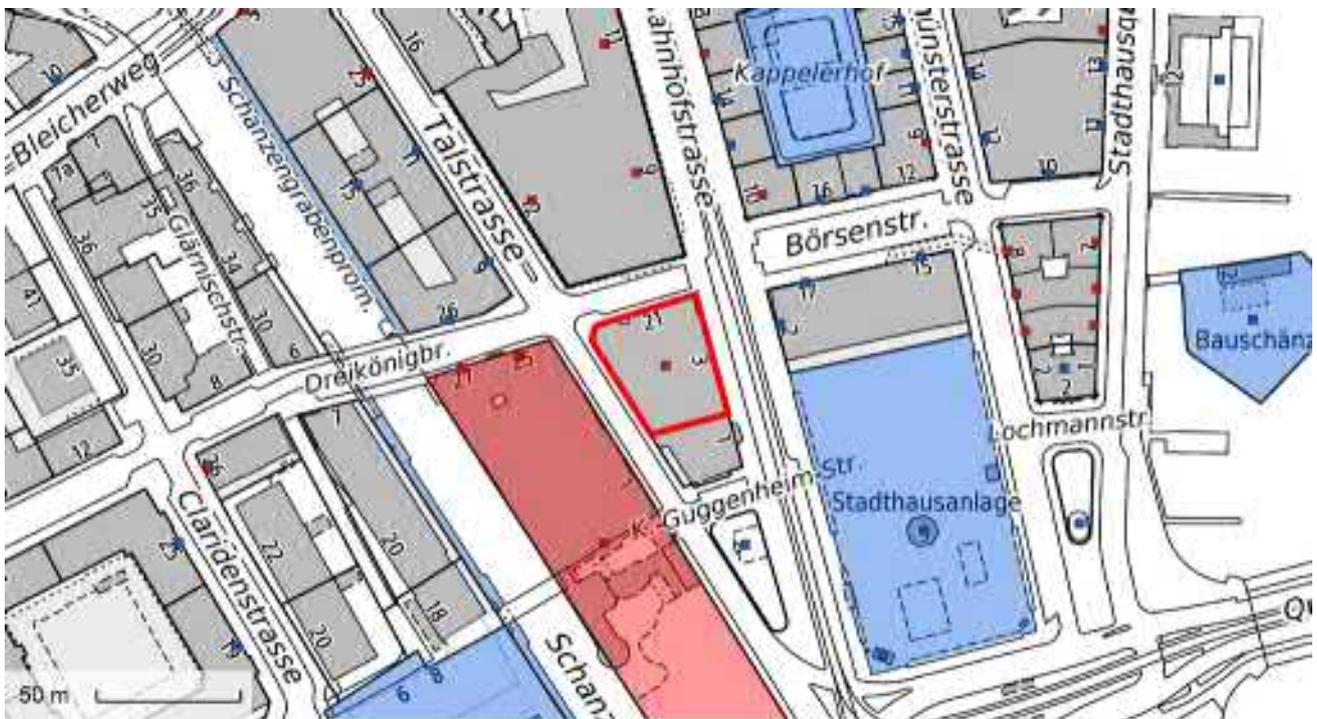
4.2.4 Kommunale Denkmalschutzobjekte

Vorgaben für das Gestaltungsplangebiet

Das Gebäude Bahnhofstrasse 3 ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung.

In der benachbarten Umgebung des Gestaltungsplanperimeters sind gemäss Abbildung 14 u.a. folgende kommunale Denkmalschutzobjekte vorhanden:

- Baur au Lac: Talstrasse 1, Börsenstrasse 25/27
- Zürcher Kantonalbank – Hauptsitz: Bahnhofstrasse 9/11/13/17; Talstrasse 12; Tiefenhöfe 6



- Denkmalpflege (Objekt im Inventar): Potenziell schutzwürdiges Objekt. Besteht die Absicht, das Gebäude zu sanieren, zu renovieren, umzubauen oder abzubauen, muss das Amt für Baubewilligungen oder die Denkmalpflege kontaktiert werden.
- Denkmalpflege (Objekt unter Schutz): Dieses Objekt oder Teile davon wurden formell unter Schutz gestellt. Bei jedem baulichen Vorhaben ist mit der Denkmalpflege oder dem Amt für Baubewilligungen Kontakt aufzunehmen.
- Gartendenkmalpflege (Objekte im Inventar): Potenziell schützenswertes Objekt. Vor einer Sanierung, Renovation, Umgestaltung oder Abbruch müssen das Amt für Baubewilligungen oder die Gartendenkmalpflege angefragt werden.
- Gartendenkmalpflege (Objekte unter Schutz): Dieses Objekt oder Teile davon wurden formell unter Schutz gestellt. Besteht die Absicht, das Objekt zu verändern, ist vorgängig mit der Gartendenkmalpflege oder dem Amt für Baubewilligungen Kontakt aufzunehmen.

Abbildung 14 Auszug Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte Stadt Zürich, rot umrandet = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/archaeologie_denkmalpflege_u_baugeschichte/denkmalpflege/inventar.html; Zugriff 15.02.2018)

Umsetzung

Die Genossenschaft zum Baugarten hat am 16. Dezember 2015 ein Provokationsgesuch zum Entscheid über die Schutzwürdigkeit gemäss § 213 PBG eingereicht.

Die Denkmalpflege-Kommission hat die Schutzwürdigkeit des Gebäudes im Zusammenhang mit der geplanten Weiterentwicklung und Aufstockung des Gebäudes beurteilt. Die Unterschutzstellung wurde mit dem Schutzvertrag vom 15.11.2017⁵ vertraglich geregelt. U.a. sind die Fassaden und der überkuppelte Rundbau geschützt. Die geplante Aufstockung (zwei Geschosse anstelle des Attika) wird unterstützt. In nördlicher und östlicher Ausdehnung ist diese vollständig hinter die geschützte Balustradenbrüstung zurück zu versetzen. Die bestehende Dachterrasse entlang der Talstrasse ist freizuhalten.

Durch die geschützte Fassade vom Erdgeschoss bis zur bestehenden Dachterrasse und den Rücksprung der Aufstockung wird sich die Wahrnehmung der Liegenschaft «Baugarten» im Strassenraum Tal- bzw. Börsenstrasse nur marginal verändern.

Das Gebäude Bahnhofstrasse 3 orientiert sich an der Gebäudehöhe der Zürcher Kantonalbank, wie auch am Gebäude der Nationalbank, damit im Bereich der oberen Bahnhofstrasse ein einheitlicher Massstab herrscht. Das Gebäude Bahnhofstrasse 3 nimmt jedoch Rücksicht und bleibt mit der Aufstockung unterhalb der Gebäudehöhe der ZKB und der Nationalbank.

Die benachbarten Schutzobjekte werden somit nicht beeinträchtigt.

4.2.5 Kommunale Verkehrsbaulinie

Vorgaben für das Gestaltungsplangebiet

Entlang der Bahnhofstrasse (Regierungsratsbeschluss vom 03.12.1894), Börsenstrasse (Regierungsratsbeschluss Nr. 54 vom 14.04.1877) und Talstrasse (Baudirektion Verfügung Nr. 1486 vom 13.06.2001) bestehen kommunale Baulinien (vgl. Abbildung 15).



Abbildung 15 Kommunale Baulinien (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Zugriff: 16.02.2018)

⁵ STRB Nr. 1006 vom 29.11.2017, publiziert am 05.01.2018, rechtskräftig am 13.02.2018

Umsetzung

Die Wirkung der Baulinien an der Bahnhof-, Börsen- und Talstrasse wird während der Dauer des Gestaltungsplans bezüglich der Gebäudehöhe suspendiert.

An der Bahnhofstrasse würde ohne Suspendierung der Baulinien die zulässige Gebäudehöhe ca. 27 m, an der Börsenstrasse ca. 13 m und an der Talstrasse ca. 17 m betragen.

Im Situationsplan zum Gestaltungsplan wird im Bereich der Aufstockung eine maximale Kote von 433.38 m ü. M. angegeben, was einer Gebäudehöhe von maximal 25 m entspricht. Entlang der Talstrasse wird auf Höhe der bestehenden Dachterrasse eine maximale Kote von 426.86 m ü. M. festgelegt, was einer Gebäudehöhe von ca. 18.5 m entspricht.

4.2.6 Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Mit der Stadt wird eine Vereinbarung zum Ausgleich planungsbedingter Vorteile getroffen (gemäss Art. 5 Abs. 1 RPG). Die Bauherrschaft ist daran interessiert, mit dem Ausgleich die langjährigen Bemühungen der Stadt zur Aufwertung der Bürklianlage zu unterstützen.

5 Zentrale Sachthemen

5.1 Siedlungsqualität

5.1.1 Städtebauliches und architektonisches Konzept

Das Projekt von Peter Märkli (Studio Märkli Architekten, Zürich) ging 2015 aus dem mit namhafter Konkurrenz veranstalteten Studienauftrag hervor. Der Auftakt des Entwurfs ist unerwartet und überzeugend. Der denkmalpflegerische Bestand aus der ersten Transformation des Gebäudes von 1932 wird zum Fundament, zur Ausgangslage des Entwurfs.

Der grosse Börsensaal des 1880 erstellten Gebäudes, welcher die gesamte Gebäudehöhe umfasste, hatte eine stark plastisch ausgebildete Fassade mit einer Kolossalordnung und Füllungen.

Beim Umbau der alten Börse um 1932 in ein Bank- und Geschäftshaus wurde wegen der neuen Nutzung die innere Raumstruktur um einen Innenhof von Grund auf neu entworfen.

Mit dem Neubau der Nationalbank von 1920 wurde am Bürkliplatz ein neuer Massstab eingeführt. Ausgehend vom historischen Börsengebäude und der Transformation von 1932 soll das Gebäude Bahnhofstrasse 3 nun durch eine zweite Transformation ins 21. Jahrhundert überführt werden.

Ebenso wichtig für den Ort sind ein gut zugängliches Erdgeschoss und ein grosszügiges Angebot an öffentlichkeitsorientierten Dienstleistungsnutzungen, um diesen Abschnitt an der Bahnhofstrasse zu beleben. Die bestehenden Fassaden werden erhalten, und das Mass und die neue Gestalt werden vollkommen aus dem Bestand abgeleitet.

Die zweigeschossige Aufstockung ist über dem Grundriss vom ehemaligen Börsensaal und dem Vestibül errichtet. Ein zum Innenhof geneigtes Dach aus Metall bildet den Abschluss.

Das Mass der Aufstockung ist sowohl in Bezug zum Stadtraum und den Nachbargebäuden entworfen als auch aus den Proportionen des Bestands abgeleitet.

Das Absenken des Erdgeschosses auf die Stadtebene öffnet das bestehende Sockelgeschoss für die Öffentlichkeit. Die vier Wandpfeiler bilden drei offene Felder mit je zwei Säulenpaaren. Dieselbe Figur bildet die Aufstockung.

Das Erdgeschoss und die Aufstockung sind in ihrer plastischen Durchbildung aufeinander bezogen. Somit wird die 1930 entstandene, tektonisch fein durchgebildete Fassade, welche die neu eingeführten Geschossebenen nach aussen abbildet, zur Mittelpartie der neuen Gebäudegestalt. Die Mauerfelder der Aufstockung sind im oberen und unteren Bereich mit dem Naturstein vom Bestand weitergebaut. Bei den Balustraden weicht die Fassade zurück. Die Nischenbildung erzeugt eine Plastizität, die im Zusammenhang zu jener vom Erdgeschoss steht. Dadurch wird der Stadtraum zum Bürkliplatz präziser abgeschlossen. Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 1, welche heute isoliert wirkt, wird durch die Aufstockung der Bahnhofstrasse 3 eingebunden. Es bildet sich auf der Kopfparzelle anstelle von zwei Einzelbauten ein städtisches Ensemble mit gleicher Höhe (vgl. Kapitel 4.2.3).

An der Börsenstrasse ist die Fassade geschlossener. Das Motiv des Einzugs wird aber auch hier wiederholt. Die beiden angrenzenden Mauerfelder sind mit Kalkputz ausgeführt.

Entlang der Talstrasse, wo der Strassenraum schmaler ist, wird die Erhöhung von der Fassadenflucht zurückversetzt und als Attika ausgebildet. Die Attikafassade an der Talstrasse ist gemauert und ebenfalls mit Kalkputz ausgeführt. Der Strassenraum an der Talstrasse bleibt durch diese Massnahmen wie heute erlebbar. Die bestehende Dachterrasse zur schmalen Talstrasse hin fügt sich städtebaulich im bestehenden Strassenraum ein. An der Ecke Börsen- / Talstrasse wird für die Kuppel ein eigener architektonischer Raum geschaffen.

Die Idee für die neue Gestalt des Gebäudes leitet sich aus zwei für die städtebauliche Präzisierung des Ortes massgeblichen Elementen ab:

- a) von der zweigeschossigen Aufstockung des Gebäudes zur Einbindung in die Gebäude der unmittelbaren Nachbarschaft, und
- b) vom Absenken des Erdgeschosses auf das Niveau der Bahnhofstrasse, um eine gute Anbindung an den öffentlichen Stadtraum zu ermöglichen sowie um bessere Proportionen des Sockelgeschosses zu erreichen.

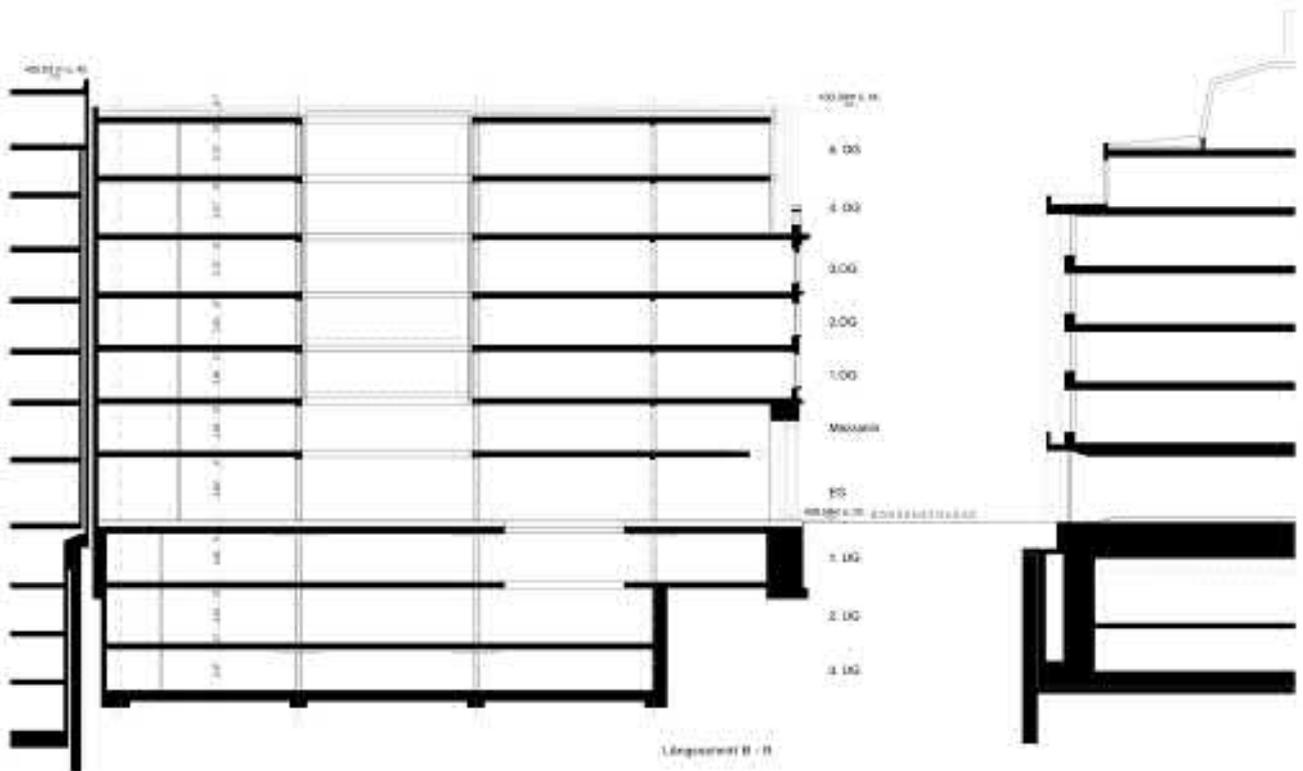
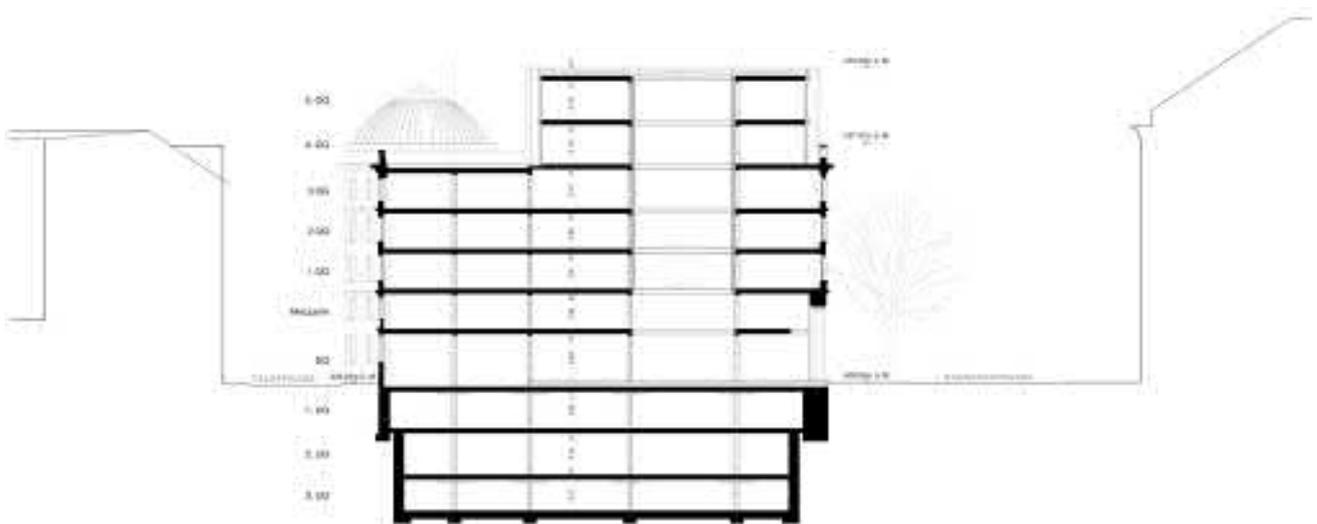


Abbildung 16 Längsschnitt Richtprojekt mit Nachbargebäuden, Stand 25.09.2018 (Quelle: Studio Märkli)



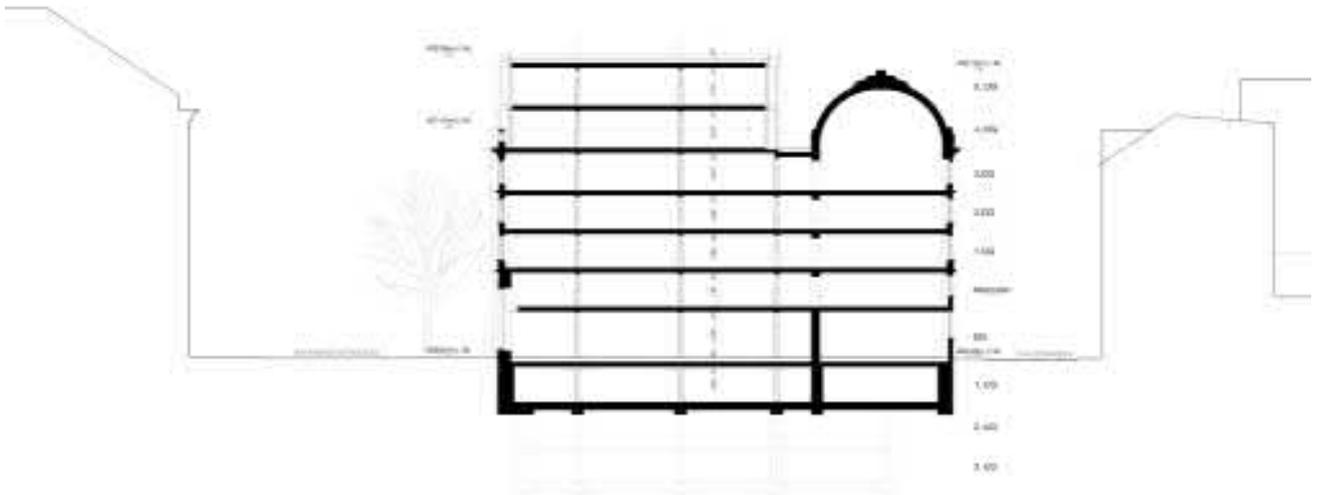


Abbildung 17 Querschnitte Richtprojekt mit Nachbargebäuden, Stand 25.09.2018 (Quelle: Studio Märkli)

Als Hilfe, um die Masse und Proportionen der einzelnen Bauglieder zu bestimmen und diese in Beziehung zur Baugestalt des bestehenden Gebäudes zu setzen, wurden die Proportionsverhältnisse des Bestandes durch ein regulierendes Liniennetz untersucht. Aufbauend auf diesem wird die Vorstellung der neuen Gestalt des Gebäudes in ein Gleichgewicht gesetzt. Der historische Bestand wird mit der Erweiterung zu einem neuen Ganzen, in dem die Zeitschichten klar ablesbar sind.

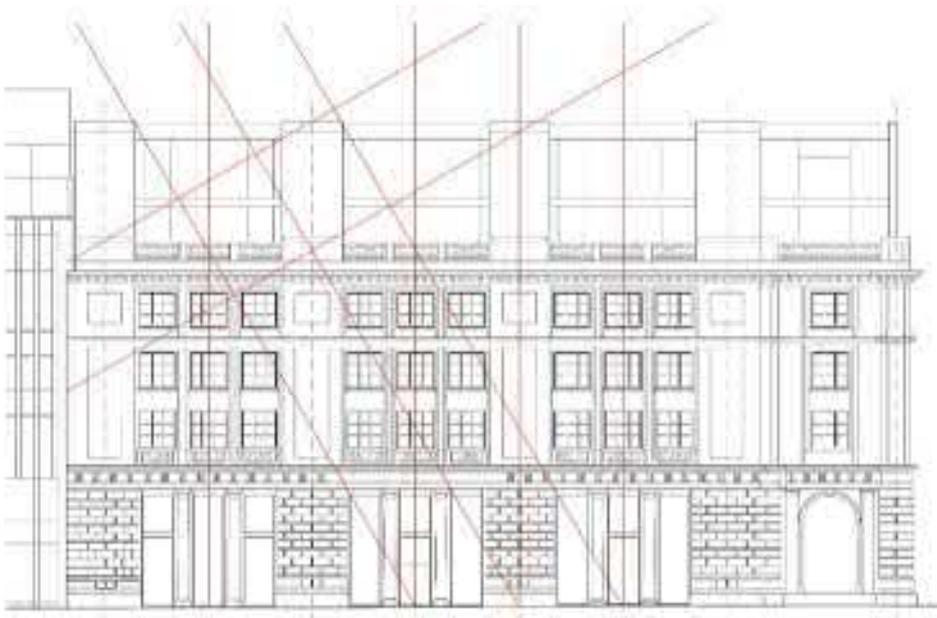


Abbildung 18 Proportionen – Richtprojekt, Stand 25.09.2018 (Quelle: Studio Märkli)

Die vorgeschlagene innere, neue Tragstruktur bezieht sich auf die Achsmasse der bestehenden Fassaden. Mit einer neuen Deckenkonstruktion können die Massbeziehungen zu den Fensterbrüstungen und -stürzen und die Raumhöhen beibehalten werden. Die Lage der vertikalen Erschliessungen zu den einzelnen Nutzungen wird zugunsten einer präziseren Organisation im Innern neu angeordnet. Erst dadurch kommt der Spielraum für eine dem Standort angemessene Adresse und eine höhere Öffentlichkeit an der oberen Bahnhofstrasse zustande, was Voraussetzung ist für die Verknüpfung des öffentlichen Raums mit dem Gebäude.

(Text: Studio Märkli)



Abbildung 19 Visualisierung «Blick vom Bürkliplatz». Die Hecke im Vordergrund wurde aus Gründen der besseren Lesbarkeit des Projektes entfernt (Quelle: nightnurse images)

5.1.2 Nutzungskonzept / Richtprojekt

Im Richtprojekt sind neben Büronutzungen öffentliche und publikumsorientiert Nutzungen geplant. Als öffentliche Nutzungen sind z.B. Verkauf, Gastronomie, Fitness / Wellness vorstellbar. Die effektiven Nutzungen werden dereinst vom Markt bestimmt.

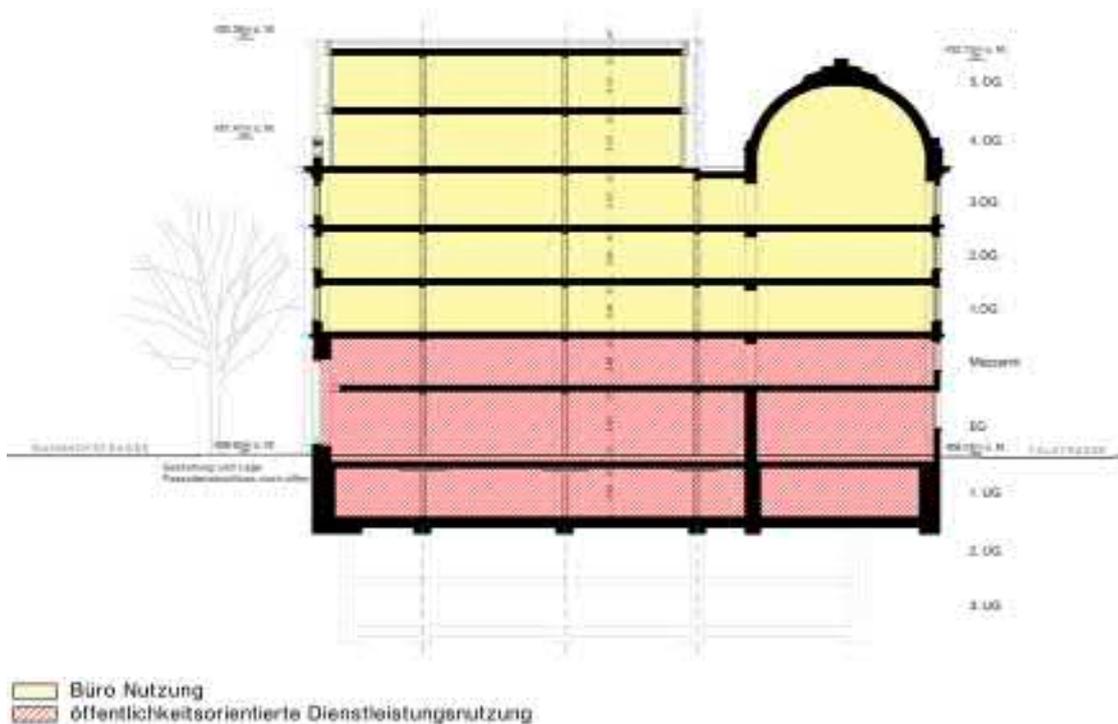


Abbildung 20 Querschnitt Richtprojekt mit eingetragenen Nutzungen, Stand 25.09.2018 (Quelle: Studio Märkli)

5.1.3 Freiraum

Im Gestaltungsplanperimeter ist kein Freiraum vorhanden. Das bestehende Gebäude Bahnhofstrasse 3 steht auf allen vier Seiten praktisch auf der Parzellengrenze.

Im 4. Obergeschoss des Gebäudes ist eine begehbare Dachterrasse als Aussenraum vorgesehen.

Die bereits heute direkt vor dem Gebäude auf dem Trottoir entlang der Bahnhofstrasse bestehenden Bäume, die ausserhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans stehen, werden vom Vorhaben nicht tangiert und bleiben erhalten.

5.2 Natur und Landschaft

Es besteht ein Sichtbezug zur Bürklianlage und zum See (vgl. auch Kapitel 4.2.2).

5.3 Verkehr

5.3.1 Erschliessung motorisierter Individualverkehr

Verkehrsregime

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr (MIV) erfolgt ab der Talstrasse (kantonal klassierte Strasse) im Rechts-Rechts-Regime. Für die Zufahrt von der Dreikönig- und Talstrasse ist über die Börsen-, Bahnhof- und Kurt-Guggenheim-Strasse zu fahren. Die Wegfahrt erfolgt über den Knoten Tal- / Börsenstrasse.

Die Tiefgarage liegt im 3. Untergeschoss und wird via Autolift im Innern des Gebäudes erreicht. Vor dem Autolift ist ein Warteraum für ein Fahrzeug geplant. Damit zufahrende Fahrzeuge frühzeitig erkennen können, ob der Warteraum besetzt ist, wird mit einer Anzeige „Warteraum besetzt“ angezeigt, so dass zusätzlich ankommende Fahrzeuge allenfalls einmal um den „Block“ fahren können. Damit wird vermieden, dass der Verkehrsfluss auf der Talstrasse behindert oder das Trottoir blockiert wird.



Abbildung 21 Erschliessung MIV (Quelle: IBV Hüsler AG)

Parkierungsanlage

Der Parkplatzbedarf für Personenwagen wird nach der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich (PPV, AS 741.500) ermittelt. Abweichend davon ist gemäss Gestaltungsplan-Vorschriften für Personenwagen das Minimum an Abstellplätzen gemäss Parkplatzverordnung (PPV, AS 741.500) gleichzeitig das Maximum der zulässigen Anzahl.

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss geltender PPV im Parkplatz-Reduktionsgebiet B (Minimum 25%).

Nachfolgende Tabellen geben einen Überblick zu den Berechnungsgrundlagen, die auf den Nutzungsannahmen des Richtprojekts basieren (vgl. Kapitel 5.1.2). Die effektiven Nutzungen werden dereinst vom Markt bestimmt und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hinsichtlich der Anzahl Abstellplätze überprüft.

Nutzung	mGF [m ²]
Dienstleistung	5'150
Verkauf	2'350
Gastronomie (150 Sitzplätze)	500
Fitness / Wellness (90 Garderobenkästchen)	500
Total	8'500

Tabelle 1 Zusammenstellung der massgeblichen Geschossflächen (mGF) nach Nutzung (Quelle: Richtprojekt, Stand 25.09.2018)

Mit den angenommenen Nutzungen können im Minimum (entspricht auch Maximum) 18 Personenwagen-Abstellplätze (davon 11 Kunden-Abstellplätze) und 2 Motorrad-Abstellplätze angeboten werden (siehe Tabelle 2).

Nutzung	Richtwerte für den Normalbedarf 1 PP pro m ² /Gard.k.	Anzahl Personenwagen-Abstellplätze	
		Normalbedarf 100%	Minimum 25% vom Normalbedarf
Dienstleistung (erste 500 m ²)	120	4.2	1.0
Dienstleistung (über 500 m ²)	210	22.1	5.5
Verkauf	100	23.5	5.9
Gastronomie (150 Sitzplätze)	40	12.5	3.1
Fitness / Wellness (90 Garderobenkästen)	10	9.0	2.3
Total		71.3	17.8

Tabelle 2 Berechnung Personenwagen-Abstellplätze nach PPV (Quelle: IBV Hüsler AG)

Das Richtprojekt sieht im 3. Untergeschoss eine Tiefgarage für die Nutzungen des Gebäudes vor. Da das Gebäude auf allen vier Seiten auf der Parzellengrenze steht, sind oberirdische Besucherparkplätze nicht möglich. Vor allem für Kunden und Besucher ist die Benützung des Autolifts ungewohnt. Aufgrund der sehr guten öV- und Fussgängererschliessung sowie eines ausreichenden Angebots an öffentlichen Parkplätzen im Umfeld ist es vorstellbar, dass im Gestaltungsplangebiet keine selbstanfahrbaren Besucher-Abstellplätze angeboten werden. Besucher der Büronutzung könnten nur auf Einladung einen Personenwagen-Abstellplatz und damit die Zufahrt zum Autolift erhalten. Für die Besucher der weiteren Nutzungen ist ein Valet-Parking vorstellbar. D.h., das Fahrzeug und der Schlüssel werden an der Bahnhofstrasse an eine dazu autorisierte Person übergeben. Diese parkiert das Auto im Auftrag des Besitzers im 3. Untergeschoss und fährt es auf Wunsch für die Weiterfahrt später wieder vor.

Ein detailliertes Parkierungskonzept wird zusammen mit dem Anlieferungs- und Entsorgungskonzept mit der Baueingabe eingereicht.

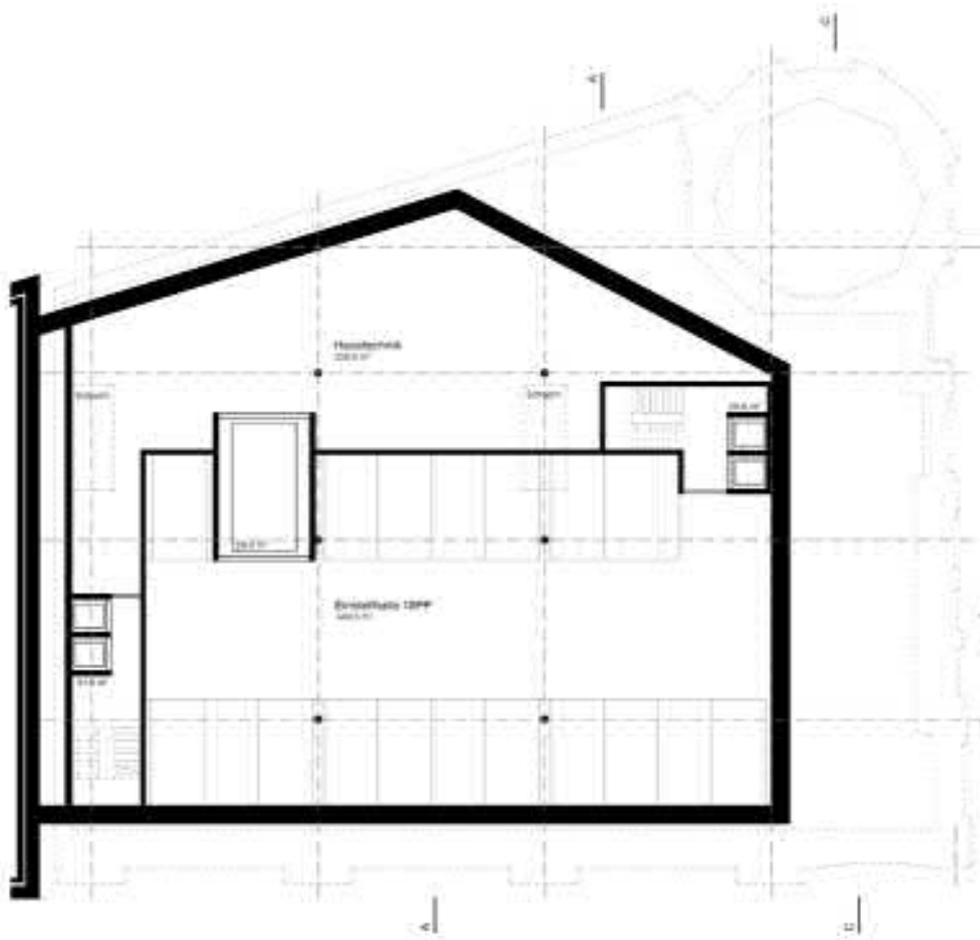


Abbildung 22 Tiefgarage im 3. Untergeschoss des Richtprojekts, Stand 25.09.2018 (Quelle: Studio Märkli)

5.3.2 Verkehrsaufkommen

Die Abschätzung des erzeugten Verkehrs im Gestaltungsplanperimeter ist im Anhang 3 ersichtlich.

Anlieferung und Entsorgung

Die Anlieferung des Geschäftshauses ist im heutigen Betrieb nur von Seiten Börsen- und Bahnhofstrasse möglich. Entlang der Bahnhofstrasse ist es heute im Bereich Bahnhofstrasse 3 zwischen 9.00 Uhr bis 16.00 Uhr und 20.00 bis 6.00 Uhr verboten zu parkieren. Zu den übrigen Zeiten (Hauptverkehrszeiten) gilt ein generelles Halteverbot. Während den Parkverbotszeiten ist der Güterumschlag auf der Fahrbahn oder im Trottoirbereich erlaubt, sofern ein 1.5 m breiter Durchgang frei bleibt. Eine Umschlagszone im Gebäude und abseits der Strasse fehlt heute, da unter anderem die vertikalen internen Verbindungen ungenügend sind.

Im Gestaltungsplan ist eine Anlieferung an der Talstrasse innerhalb des westlichen Gebäudebereichs sowie an der Bahnhofstrasse vorgesehen. Die Erschliessung der Anlieferung innerhalb des Gebäudes erfolgt von der Talstrasse her, im Rechts-Rechts-Regime, analog zur Erschliessung des motorisierten Verkehrs.

In der Anlieferungshalle ist ein Abstellplatz für einen kleinen Lieferwagen, der Autolift zur Tiefgarage sowie eine Veloabstellanlage eingeplant. Die Rollcontainer werden im Untergeschoss gelagert und am Abholungstag für die Entleerung mit dem Autolift ins Erdgeschoss gebracht und an die Bahnhofstrasse hinausgeschoben, wo Lastwagen von Entsorgung & Recycling Zürich (ERZ) für den Entleerungsvorgang auf der Fahrbahn kurz anhalten dürfen, wie das anderorts an der Bahnhofstrasse heute gängige Praxis ist.

Damit kein Konflikt zwischen der Zufahrt der Anlieferung und der Warteposition vor dem Autolift entsteht, ist die Anlieferung zeitlich zu beschränken.

Mit der Baueingabe wird ein Verkehrskonzept eingereicht, das die Anlieferung, Entsorgung und Parkierung regelt.

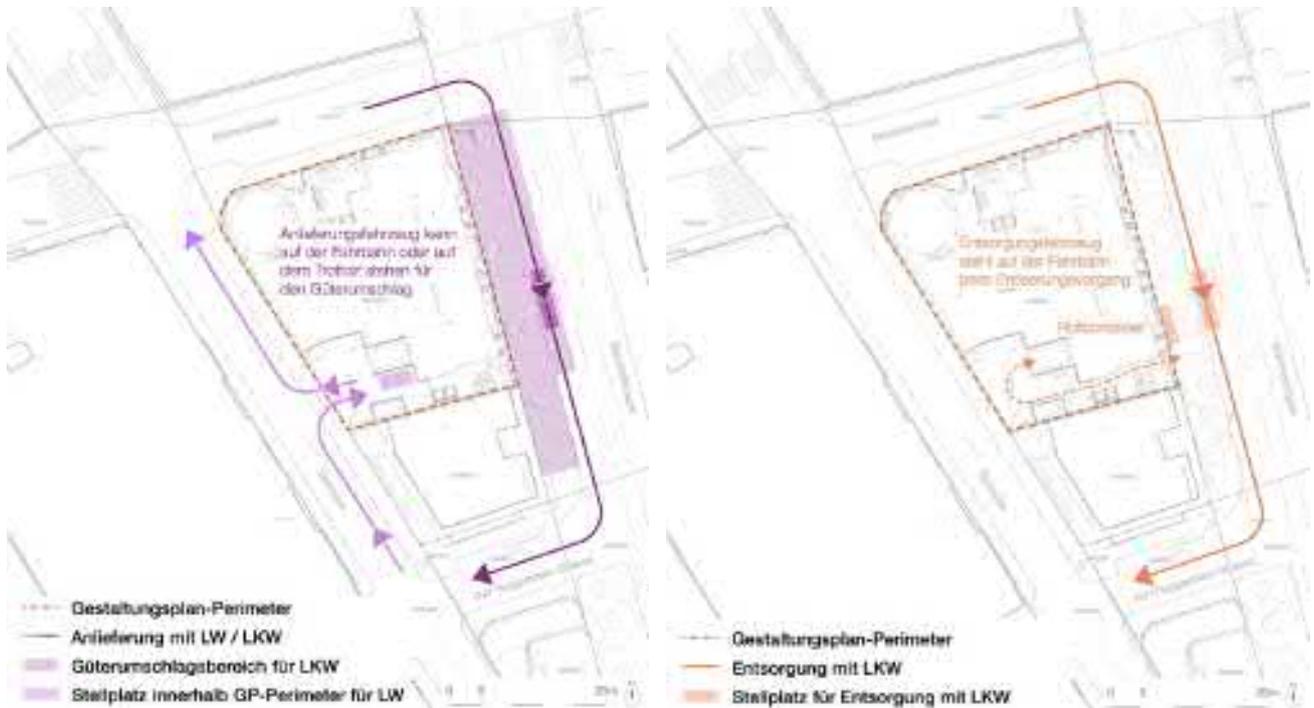


Abbildung 23 Anlieferung und Entsorgung (Quelle: IBV Hüsler AG)

Notzufahrt

Die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen erfolgt von der Bahnhofstrasse her. Die Zufahrten von der Tal- und Börsenstrasse sind für Feuerwehrfahrzeuge ebenfalls möglich.

5.3.3 Erschliessung öffentlicher Verkehr

Das Gestaltungsplangebiet ist aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu den Tramhaltestellen Bürkliplatz und Börsenstrasse mit kurzen Verbindungen zu den Bahnhöfen Zürich-Hauptbahnhof und Zürich-Stadelhofen sehr gut an das Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen. Die Haltestelle Bürkliplatz wird von den Tramlinien 2, 5, 8, 9 und 11 sowie den Buslinien 161 (nach Kilchberg) und 165 (nach Rüslikon) bedient.

Das Gestaltungsplangebiet liegt aufgrund des sehr guten ÖV-Angebotes in der ÖV-Güteklasse A.

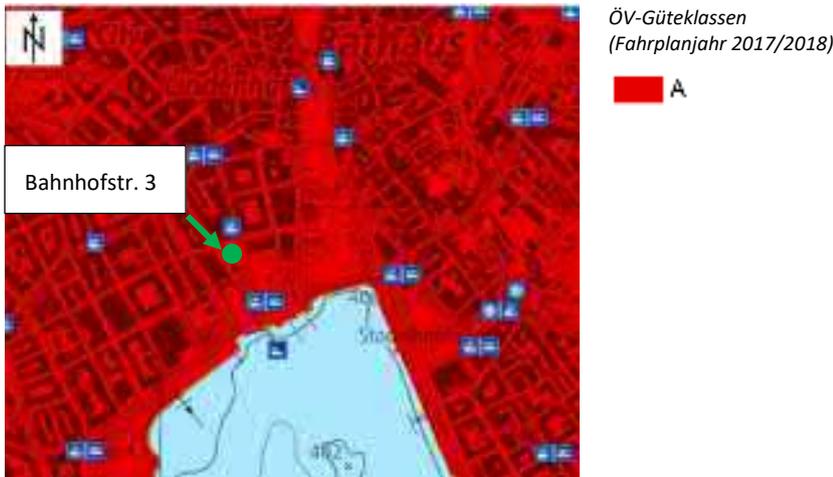


Abbildung 24 ÖV-Güteklassen Fahrplanjahr 2017/2018, grün = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Zugriff: 13.09.2018)

Durch das Vorhaben im Gestaltungsplanperimeter wird der öffentliche Verkehr nicht tangiert. Vielmehr wird das strategische Ziel einer städtischen Entwicklung an gut verkehrlich erschlossenen Lagen unterstützt.

5.3.4 Erschliessung Fuss- und Veloverkehr

Fussverkehr

Das Gestaltungsplangebiet ist bereits heute sehr gut zu Fuss erreichbar.

Die Haupteerschliessung der Bahnhofstrasse 3 für Fussgänger erfolgt von der Bahnhofstrasse her.

Veloverkehr

Das Gestaltungsplangebiet ist auch für den Veloverkehr gut erreichbar und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den wichtigen Velorouten dem Seeufer entlang, die über die Talstrasse und die Börsen- / Fraumünsterstrasse erreichbar sind. Von der Bahnhofstrasse 3 Richtung See ist die Bahnhofstrasse für den Veloverkehr gesperrt.

Entlang der Talstrasse plant das Tiefbauamt (gestützt auf den Regionalen Richtplan) einen Velostreifen.



Abbildung 25 Radwege / Radstreifen, rot = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Zugriff: 12.07.2016)

Der Abstellplatzbedarf für Velos wird nach der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich (PPV) ermittelt. Die so ermittelte Anzahl Abstellplätze für Besucher und Kunden reduziert sich gemäss Vorschriften zum Gestaltungsplan um 50%, was einerseits der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und andererseits den stark limitierten Platzverhältnissen im Gebäude geschuldet ist. Aufgrund der angenommenen Nutzungen sind mindestens 42 Veloabstellplätze vorzusehen. Davon sind für Kunden 24 Veloabstellplätze an leicht zugänglicher Lage anzuordnen. Sämtliche Abstellplätze werden im Anlieferungsbereich im Erdgeschoss verortet.

Nutzung	Richtwerte für den Normalbedarf 1 VAP pro m2/ Sitzpl., Gard.k.	Anzahl Veloabstellplätze		
		Minimalbedarf	Kunden	Beschäftigte
Dienstleistung	300	17.2	8.6	8.6
Verkauf	160	14.7	11.0	3.7
Gastronomie (150 Sitzplätze)	10	15.0	11.3	3.8
Fitness / Wellness (90 Garderobenkästchen)	5	18.0	16.2	1.8
Total		64.9	47.0	17.8

Tabelle 3 Berechnung Veloabstellplätze nach PPV (Quelle: IBV Hüsler AG)

Nutzung	Richtwerte für den Normalbedarf 1 VAP pro m2/ Sitzpl., Gard.k.	Anzahl Veloabstellplätze		
		Bedarf gemäss GP-Vorschriften	Kunden red. um 50%	Beschäftigte
Dienstleistung	300	12.9	4.3	8.6
Verkauf	160	9.2	5.5	3.7
Gastronomie (150 Sitzplätze)	10	9.5	5.7	3.8
Fitness / Wellness (90 Garderobenkästchen)	5	9.9	8.1	1.8
Total		41.5	23.6	17.9

Tabelle 4 Berechnung Veloabstellplätze nach PPV, Besucher und Kunden um 50% reduziert gemäss Gestaltungsplan-Vorschriften (Quelle: IBV Hüsler AG)

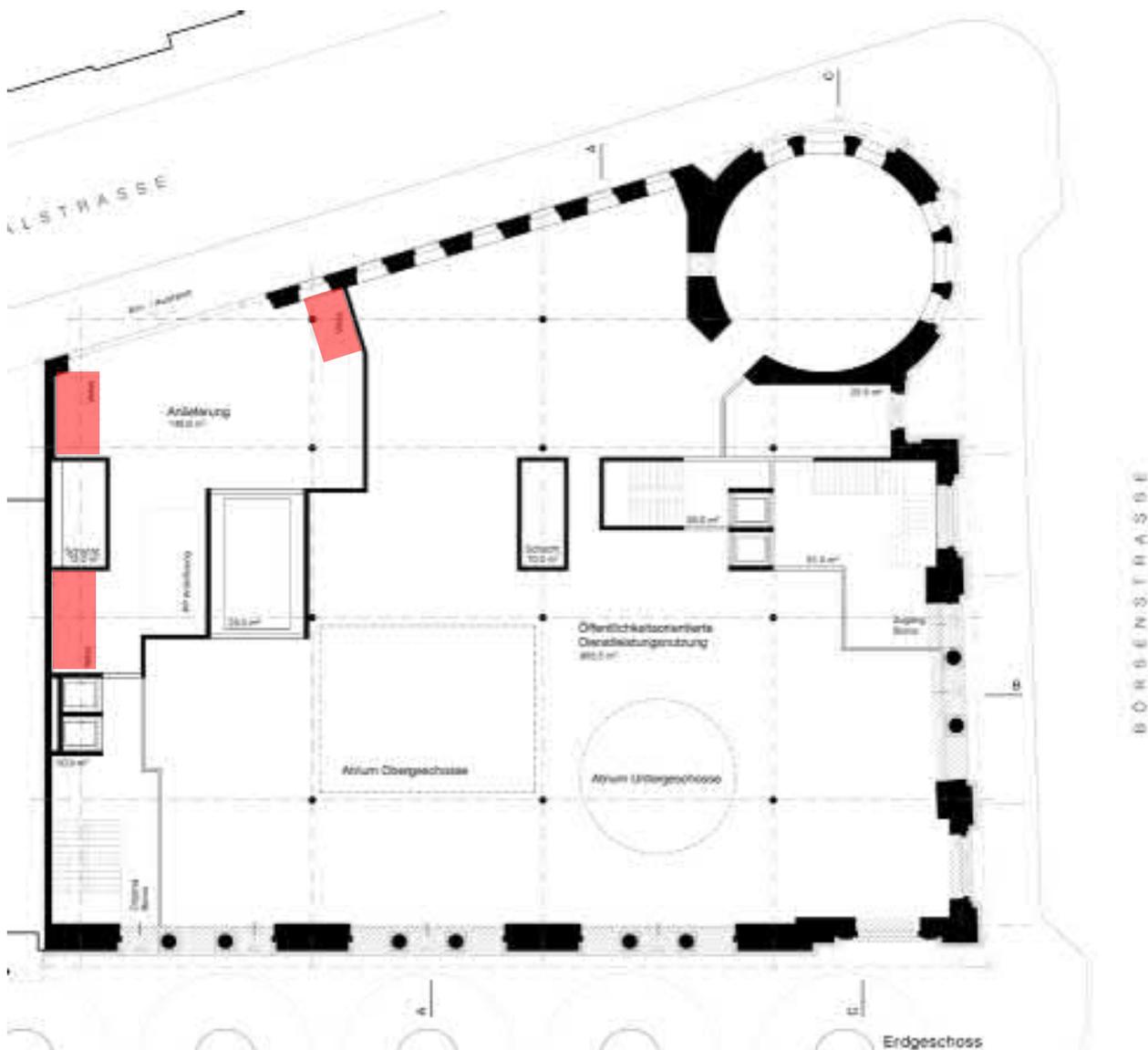


Abbildung 26 Veloabstellplätze im Anlieferungsbereich des Richtprojekts (rot markiert), Stand 25.09.2018 (Quelle: Studio Märkli)

5.4 Umwelt und Naturgefahren

5.4.1 Abklärung UVP-Pflicht

Eine UVP-Pflicht könnte sich einzig aufgrund der Kriterien Parkierung und Verkaufsfläche ergeben. Diese werden nachfolgend überprüft.

Parkierungsanlage

Im Gestaltungsplangebiet ist eine Parkierungsanlage vorgesehen. Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen liegt gemäss Richtprojekt voraussichtlich bei 18. Die Parkierungsanlage unterschreitet also den massgeblichen UVP-Schwellenwert von 500 Parkplätzen deutlich.

Verkaufsflächen

Die Gesamt-Verkaufsfläche wird voraussichtlich rund 1'900 m² betragen und jedenfalls unterhalb des Schwellenwerts zur UVP-Pflicht (7'500 m²) liegen.

Schwellenwert UVP-Pflicht

Anlagetyp gemäss Anhang UVPV	Schwellenwert gemäss UVPV	Vorhaben
Ziffer 11.4: Anzahl Parkplätze	500 PP	ca. 18 PP
Ziffer 80.4: Verkaufsfläche (total)	7'500 m ²	ca. 2'350 m ²

Tabelle 5 Schwellenwerte gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV)

Das Vorhaben ist also nicht UVP-pflichtig.

5.4.2 Lärm

In der aktuellen Bau- und Zonenordnung ist das Gestaltungsplangebiet der Kernzone mit Empfindlichkeitsstufe ES III (gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung LSV) zugeordnet. Diese Zuordnung wird durch den Gestaltungsplan nicht geändert.

Massgebende Grenzwerte

Es gelten die folgende Belastungsgrenzwerte für den Strassen- und Tramlärm sowie den Industrie- und Gewerbelärm (Parkierungslärm):

Immissionsgrenzwerte: 65 dB (Tag) / 55 dB (Nacht)

Planungswerte: 60 dB (Tag) / 50 dB (Nacht)

Für Betriebsräume gelten um 5 dB höhere Immissionsgrenzwerte und Planungswerte (Art. 42 LSV).

Strassen- und Tramlärm

Da aus dem Vorhaben ein nur sehr geringfügiger motorisierter Individualverkehr resultiert, ist von keinen nennenswerten zusätzlichen Strassenlärmbelastungen auf dem bereits stark belasteten umliegenden Strassenetz auszugehen.

Für den Neubau sind die massgeblichen Immissionsgrenzwerte an allen Fassaden einzuhalten. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen ist im vorliegenden Fall nur der Grenzwert am Tag (65 dB) zuzüglich des 5 dB-Bonus für Betriebsräume (70 dB) massgeblich.

Die Tramschienen verlaufen nicht auf einem Eigentrassee, weshalb der Tramlärm nicht als Bahnlärm gemäss Anhang 4 der LSV, sondern zusammen mit dem Strassenverkehrslärm nach Anhang 3 der LSV beurteilt wird.

Gemäss einer ersten Grobabschätzung basierend auf den Emissionswerten des Strassenlärmkatasters⁶ und unter Berücksichtigung der Abstandsdämpfung sind an den massgeblich betroffenen Fassaden in Richtung Bahnhofstrasse und Talstrasse Lärmbelastungen von ca. 68-70 dB infolge des Strassen- und Tramlärms zu erwarten. Ein detaillierter Nachweis zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Industrie- und Gewerbelärm (inkl. Parkierungslärm)

Für den *Industrie- und Gewerbelärm* (inkl. Parkierungslärm) sind die Planungswerte von 60 dB (Tag) und 50 dB (Nacht) zuzüglich des 5 dB-Bonus für Betriebsräume massgeblich. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Einhaltung der Grenzwerte gemäss LSV Anhang 6 nachgewiesen.

⁶ GIS-Browser Kt. Zürich, Strassenlärminformationssystem, Zugriff: 19.07.2016

5.4.3 Luft

Ist-Situation

Die Feinstaub-Immissionen (PM10) betragen im Jahresmittel gemäss der Belastungskarte des Kantons Zürich⁷ heute ca. 20 – 22 µg/m³. Der Immissionsgrenzwert von 20 µg/m³ wird somit vermutlich leicht überschritten.

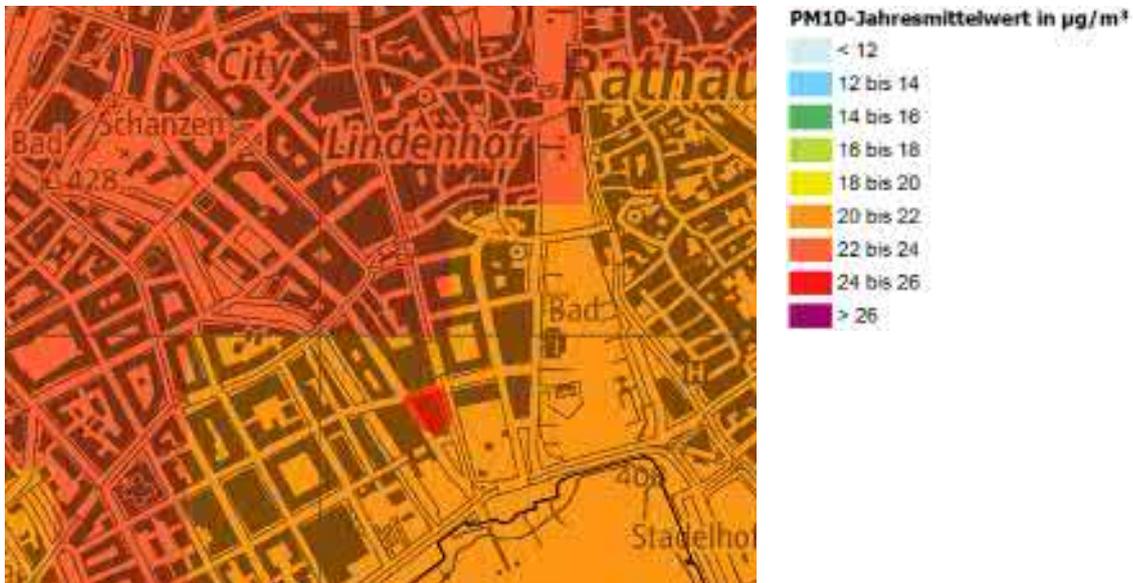


Abbildung 27 PM10-Immissionen im Jahresmittel (2015), rot = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Zugriff: 11.05.2017)

In der Belastungskarte sind für das Gestaltungsplangebiet NO₂-Immissionen von 33 – 36 µg/m³ ausgewiesen (siehe Abbildung 28). Der Immissionsgrenzwert für den Jahresmittelwert von 30 µg/m³ wird überschritten.



Abbildung 28 NO₂-Immissionen im Jahresmittel (2015), grün = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Zugriff: 19.07.2016)

⁷ GIS-Browser Kt. Zürich, Feinstaub (PM10)-Immissionen 2015, Zugriff: 19.07.2016

Gemäss der Belastungskarte des Kantons Zürich⁸ werden für das Jahr 2020 deutlich niedrigere NO₂-Immissionen von ca. 25 – 30 µg/m³ prognostiziert. Der Immissionsgrenzwert für den Jahresmittelwert von 30 µg/m³ wird dann voraussichtlich eingehalten sein.

Strassenverkehr

Die von Anlieferung und Parkierung erzeugten Emissionen sind vernachlässigbar.

Nutzungen

Innerhalb des Gestaltungsplangebiets sind keine Nutzungen vorgesehen, mit welchen wesentliche Schadstoffemissionen einhergehen.

5.4.4 Nicht-ionisierende Strahlung (NIS)

Tramlinien

Die mittels Gleichstrom betriebenen Tramlinien erzeugen nur statische elektrische und magnetische Felder, für die keinerlei Hinweise auf potenzielle Gesundheitsrisiken bestehen. Die NISV sieht daher für Gleichstrombahnen keinen Anlagegrenzwert vor.

Mobilfunkanlagen

Im Umfeld des Gestaltungsplangebiets befinden sich einige UMTS-, GSM- sowie LTE-Mobilfunkanlagen (siehe Abbildung 29). Die Einhaltung der Anlagengrenzwerte ist Sache der Betreiber der Anlagen.

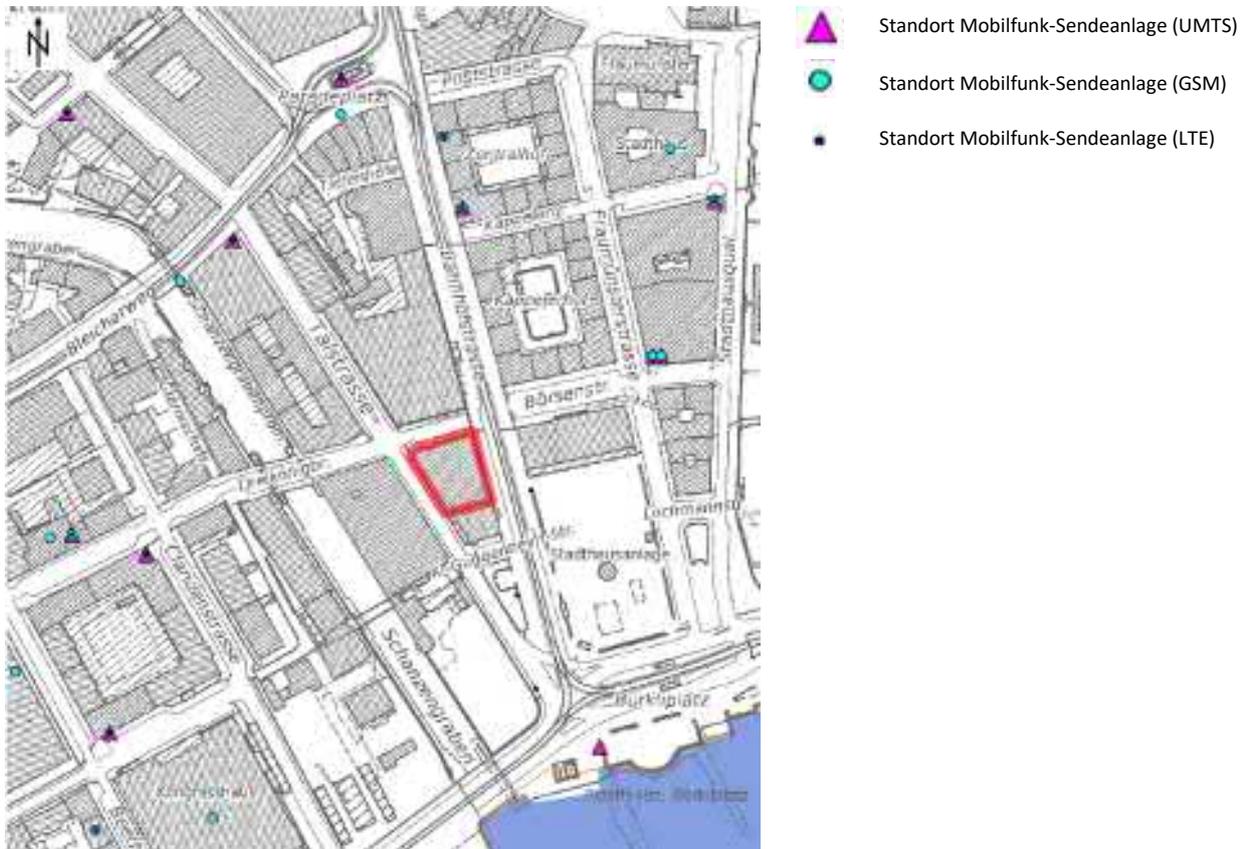


Abbildung 29 Lage der Mobilfunkanlagen, rot = Gestaltungsplanperimeter (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Zugriff: 11.07.2016)

⁸ GIS-Browser Kt. Zürich, NO₂-Immissionen 2020, abgerufen am 19.07.2016

5.4.5 Erschütterungen / abgestrahlter Körperschall

Die zur Anwendung kommenden Baumethoden sind noch nicht im Detail bestimmt. Ebenfalls noch unbekannt ist die Art der Baugrubensicherung. Ob während der Bauzeit relevante Erschütterungen resultieren, kann daher zurzeit noch nicht abgeschätzt werden.

Im Betrieb verursacht das Projekt keine Erschütterungen.

5.4.6 Abfälle, Altlasten

Kataster belasteter Standorte

Es ist kein Eintrag im Kataster für belastete Standorte vorhanden.

Belastete Bausubstanz

Aufgrund des Alters des bestehenden Gebäudes ist grundsätzlich mit belasteter Bausubstanz (insbesondere Asbest, PCB/CP) zu rechnen. Diese sind vorwiegend in Lackierungen, Kittungen, Fugendichtungen und Kabelummantelungen zu erwarten. Allenfalls ist mit PAK-haltigen Dachpappen zu rechnen, sofern diese eingesetzt wurden.

5.4.7 Boden

Prüfperimeter für Bodenverschiebungen

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich innerhalb des Prüfperimeters für Bodenverschiebungen (Verkehrsträger, Altbaugebiete, siehe Abbildung 30). Wenn das Gesamtvolumen des auszuhebenden Bodenmaterials den Wert von 50 m³ übersteigen würde, wäre das Vorhaben bewilligungspflichtig. Eine Fachperson hat das Bodenmaterial vorgehend auf den Schadstoffgehalt hin zu untersuchen. Falls belastetes Bodenmaterial vorliegt, ist dieses fachgerecht auszuheben und zu entsorgen. Die Ausführung ist durch eine Fachperson zu überwachen. Allerdings kann ausgeschlossen werden, dass belastetes Bodenmaterial vorliegt, weil wegen der vollflächigen Bebauung bzw. Versiegelung des Gestaltungsplangebietes überhaupt kein Bodenmaterial vorhanden ist.



Abbildung 30 Ausschnitt Prüfperimeter für Bodenverschiebungen, rot = Gestaltungsplangebiet (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Zugriff: 11.07.2016)

5.4.8 Störfallvorsorge

Im Chemie-Risikokataster des Kantons Zürich ist der General-Guisan-Quai als «Durchgangsstrasse» aufgeführt (siehe Abbildung 31). Das Gestaltungsplangebiet liegt ausserhalb des Konsultationsbereichs der Durchfahrtsstrasse. Es sind daher keine Massnahmen für das Vorhaben erforderlich.



Abbildung 31 Auszug aus dem Chemie-Risikokataster Kt. Zürich, rot = Gestaltungsplangebiet (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Zugriff: 11.07.2016)

5.4.9 Grundwasser

Gewässerschutzkarte / Einbauten ins Grundwasser

Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 3 liegt im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich tangiert das Grundstück den nutzbaren Grundwasserstrom Zürich-Schanzengraben. Der grösste Teil des Grundstücks liegt in dessen Randbereich.

Das Gebäude verfügt heute über ein Untergeschoss. Mit dem Richtprojekt zum Gestaltungsplan ist eine Erweiterung um zwei Untergeschosse geplant.

Gemäss Stellungnahme des AWEL vom 30.07.2018 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung und der Besprechung vom 29.08.2018 sind in den der Börsenstrasse zugewandten Bereichen keine zusätzlichen Untergeschosse zulässig. Im Plan gemäss Abbildung 32 ist ersichtlich, in welchem Bereich ein zweites und drittes Untergeschoss zulässig ist.



Abbildung 32 Zulässiger Bereich 2. und 3. Untergeschoss – Ausschnitt Situationsplan zum Gestaltungsplan (Quelle: Studio Märkli)

Im Rahmen der Baueingabe ist neben der Zustellung der üblichen Gesuchsunterlagen für die Erstellung von Bauteilen im Grundwasser nachweislich aufzuzeigen, dass infolge des Erweiterungsbaus keine Rechte Dritter (z.B. durch den Baukörper allenfalls verursachter Anstieg des Grundwasserspiegels) tangiert werden. Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, sind Ersatzmassnahmen zur Erhaltung der heutigen Grundwasserdurchflusskapazität aufzuzeigen.

5.4.10 Regenwasser / Entwässerung

Das im Geltungsbereich des Gestaltungsplans anfallende gering und nicht verschmutzte Regenwasser ist soweit möglich im Trennsystem zu entwässern und Regenwasser an die bestehende Regenwasserkanalisation in der Börsenstrasse vorzusehen. Spezifische Auflagen des AWEL und ERZ sind dabei zu berücksichtigen.

5.4.11 Energie

Die bestehende Energieversorgung erfolgt über Gas.

Im Gestaltungsplan ist eine deutliche Verbesserung der heutigen Situation vorgesehen:

Für das neu zu erstellende Gebäudevolumen oberhalb der im Situationsplan zum Gestaltungsplan gekennzeichneten Bestandeslinie (Aufstockung) werden verschärfte Energievorschriften verlangt, d.h., diese muss die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich um mindestens 30 Prozent unterschreiten oder mindestens den Primäranforderungen und dem Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf des Minergie-P-Standards für Neubauten entsprechen. Andere Nachweise der energetischen Massnahmen sind zulässig, wenn mit einer fachgerechten Wärmehaushaltberechnung nachgewiesen wird, dass kein erhöhter gewichteter Energiebedarf gegenüber dem Minergie-P-Standard auftritt.

Das Gebäudevolumen unterhalb der im Situationsplan zum Gestaltungsplan gekennzeichneten Bestandeslinie (Bestand) muss die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich um mindestens 20 Prozent unterschreiten oder mindestens den Primäranforderungen und dem Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf des Minergie-Standards für Neubauten entsprechen, sofern dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Die Kältebereitstellung soll soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ohne Abgabe von Abwärme an die Aussenluft erfolgen.

Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, ist auf dem Gebäude eine Solarstromanlage mit einer Nennleistung von mindestens 10 W / m² Energiebezugsfläche zu installieren, wobei maximal eine Gesamtleistung von 30 kWp verlangt wird.

Das ewz prüft derzeit eine Kapazitätsvergrößerung des Seewasserverbundes Fraumünster. Falls die Vergrößerung zustande kommt, könnte das Gebäude Bahnhofstrasse 3 an den Verbund anschliessen und Seewasser als Energiequelle nutzen.

5.4.12 Flora und Fauna

Versiegelung

Das Gestaltungsplangebiet ist heute komplett versiegelt.

Habitats

Es sind keine besonders erhaltenswerte Lebensräume vorhanden.

Inventare

Das Areal weist keine Eintragungen bzgl. Natur- und Landschaftsschutz auf.

Zukünftige Situation

Im Gestaltungsplanperimeter wird auch künftig kein Freiraum vorhanden sein. Das bestehende Gebäude Bahnhofstrasse 3 steht auf allen vier Seiten fast oder ganz auf der Parzellengrenze.

Die bestehende und geschützte Dachterrasse im 4. Obergeschoss des Gebäudes soll als privater Aussenraum genutzt werden.

5.4.13 Ökologischer Ausgleich

Im Gestaltungsplanperimeter ist kein Freiraum vorhanden, da das (weiter-)bestehende Gebäude Bahnhofstrasse 3 auf allen vier Seiten praktisch auf der Parzellengrenze steht.

Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich des Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, ausser dort, wo eine integrierte oder direkt aufliegende Solaranlage erstellt wird. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

5.4.14 Lichtemissionen

Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen (Bund)

Gemäss der «Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen» des BAFU [5] sind betreffend Lichtemissionen im Wesentlichen folgende Grundsätze zu beachten (Auszug):

- Notwendigkeit der Beleuchtung abklären: In vielen Fällen kann die Notwendigkeit einer Aussenleuchte hinterfragt werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn sie zu einer Doppelbeleuchtung führt.
- Technische Massnahmen: Leuchtkörper sollten so abgeschirmt werden, dass das Licht nur dorthin gelangt, wo es einem Beleuchtungszweck dient.
- Ausrichtung und Platzierung der Leuchten: Jede Leuchte sollte grundsätzlich zum Boden hin gerichtet sein. Vor allem Strassenleuchten sollten so platziert werden, dass sie nicht in die Umgebung oder in ökologisch sensible Räume strahlen.
- Zeitliche Begrenzung: Beim umweltgerechten Betrieb von Beleuchtungen sind Zeitschaltungen gefragt, womit zu bestimmten Nachtzeiten die Beleuchtungsstärke zumindest gedrosselt werden kann.
- Zusätzliche Massnahmen: Es sollen nur Leuchten zum Einsatz gelangen, die eine Abdichtung gegen das Eindringen von Insekten und Spinnen aufweisen. Falls der Boden stark beleuchtet wird, soll darauf geachtet werden, dass dieser keinen hellen oder gar reflektierenden Farbton hat.

Die Umgebungslichtplanung ist noch nicht erfolgt. Die oben genannten Grundsätze sollen in die Planung des konkreten Bauvorhabens einfließen.

Bei den vorgesehenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass keine übermässigen Lichtemissionen entstehen werden und diese sich nicht wesentlich von den an das Gestaltungsplan-Areal angrenzenden Gebieten unterscheiden. Derzeit sind keine Anstrahlungen des Gebäudes geplant.

Merkblatt Lichtverschmutzung (Kanton)

Das Merkblatt «Lichtverschmutzung vermeiden» des Kantons Zürich stellt eine 5-Punkte-Checkliste zur Beurteilung einer Beleuchtungseinrichtung zur Verfügung:

- Notwendigkeit
- Ausrichtung
- Lichtlenkung
- Helligkeit
- Lichtsteuerung

Diese Checkliste ist im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

Plan Lumière (Stadt Zürich)

Zusätzlich zur Berücksichtigung der oben aufgeführten Grundsätze ist das Vorhaben in der weiteren Planung auf das Leitbild des Plan Lumière der Stadt Zürich abzustimmen.

Werden die oben stehenden Grundsätze beachtet, kann davon ausgegangen werden, dass das Gestaltungsplangebiet nach Realisierung der geplanten Vorhaben keine auffälligen Lichtemissionen produzieren wird und sich diesbezüglich unauffällig in die umgebende, urbane (Nacht-)Landschaft eingliedern wird.

5.4.15 Stadtklima (Mikroklima)

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss Klimaanalyse Stadt Zürich (2011) im Massnahmegebiet 1, in dem durch Verdichtung entstehende Defizite mit kompensatorischen Massnahmen bestmöglich auszugleichen sind.

Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich des Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, ausser dort, wo eine integrierte oder direkt aufliegende Solaranlage erstellt wird. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

Begrünte Dachflächen geben der Natur in Siedlungsräumen eine neue Chance. An ungestörter Lage können sich wilde Pflanzen- und Tierarten auf diesen Ersatzlebensräumen ansiedeln. Die Rückgewinnung und Vernetzung von Dachflächen als Lebensraum für Flora und Fauna stellt eine ökologische Qualität und einen Ausgleichsbeitrag bei Bauvorhaben dar und trägt zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation bei.

5.4.16 Nicht betroffene Umweltbereiche

Die nachfolgend aufgeführten Umweltbereiche sind überprüft worden, jedoch haben diese für das Gestaltungsplangebiet keine oder vernachlässigbare Relevanz.

Wald

Weder ist im Gestaltungsplangebiet Wald vorhanden noch grenzt dieses an Wald an.

Fliessgewässer

Das Gestaltungsplangebiet wird weder von offenen noch von eingedolten Fliessgewässern durchflossen, noch sind solche in direkter Nachbarschaft.

Naturgefahren

Gemäss der Gefahrenkarte des Kantons Zürich weist das Gestaltungsplangebiet keine spezielle Gefährdung durch Naturgefahren (z.B. Hochwasser) auf.

6 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

Die wichtigsten Festlegungen im Gestaltungsplan sind wie folgt zu erläutern:

6.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck (Art. 1)

Der private Gestaltungsplan «Baugarten» bezweckt die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzung für innerstädtische Nutzungen an der oberen Bahnhofstrasse sowie eine städtebaulich und architektonisch hochstehende Weiterentwicklung des unter Schutz stehenden Gebäudes. Grundlage für den Gestaltungsplan ist das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Richtprojekt.

Bestandteile (Art. 2)

Der vorliegende Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften, dem dazugehörigen Situationsplan sowie Schnittplänen zusammen.

Geltungsbereich (Art. 3)

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Bahnhofstrasse 3, Börsenstrasse 21, Parzelle Kat.-Nr. AA5542 zwischen Bahnhof-, Börsen- und Talstrasse in Zürich-City mit einer Fläche von ca. 1'443 m².

Anwendbares Recht (Art. 4)

Solange der private Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der jeweiligen Bau- und Zonenordnung (BZO) im Gestaltungsplangebiet keine Anwendung.

Es gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017. Da die BZO der Stadt Zürich noch auf der Fassung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vor der Harmonisierung der Baubegriffe beruht, wird auch der private Gestaltungsplan auf dieser Rechtsgrundlage verfasst.

Baulinien (Art. 5)

Die Wirkung der Baulinien an der Bahnhof-, Börsen- und Talstrasse ist während der Dauer des Gestaltungsplans bzgl. der Gebäudehöhe suspendiert.

Denkmalschutz (Art. 6)

Das Gebäude «Alte Börse», Bahnhofstrasse 3, Börsenstrasse 21 steht unter Denkmalschutz (vgl. dazu die Ausführungen in Kapitel 0). Soweit die Schutzanordnungen gemäss Schutzvertrag vom 15.11.2017⁹ gegenüber den Gestaltungsplanvorschriften einschränkendere Vorgaben enthalten, gehen sie den Vorschriften vor.

6.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise (Art. 7)

Zulässig ist eine ortstypische, innerstädtische Mischnutzung mit Wohnungen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sowie gewerbliche und kulturelle Betriebe maximal mässig störender Art. Obwohl im Richtprojekt z.B. weder Wohnungen noch Hotelnutzung vorgesehen sind, werden diese Nutzungen analog zu den ortsspezifischen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung zugelassen.

Für Wohnungen besteht keine Verpflichtung zur Erstellung (Wohnanteil 0%).

⁹ STRB Nr. 1006 vom 29.11.2017, publiziert am 05.01.2018, rechtskräftig am 13.02.2018

Zur Sicherung der Attraktivität des öffentlichen Strassenraums sind im Erdgeschoss nebst der Anlieferung und der Erschliessung mindestens 50% der gesamten Geschossfläche (exkl. Aussenwände, inkl. dazugehörige Neben- und Erschliessungsflächen) publikumsorientierte, gewerbliche wie z.B. Gastronomie und Verkauf, öffentliche oder kulturelle Nutzungen vorzusehen.

Gebäudemantel (Art. 8)

Der Gebäudemantel entspricht den im Situationsplan eingetragenen Festlegungen. Der Gebäudemantel ist im Plan dreidimensional definiert: im Grundriss sowie mit Längs- und Querschnitt. Im Grundriss liegt der Gebäudemantel auf der Seite Bahnhofstrasse und teilweise auf der Seite Börsenstrasse auf der Parzellengrenze und auf der Seite Talstrasse und teilweise auf der Seite Börsenstrasse auf der Fassade, weil das Gebäude leicht über die Parzellengrenze hinausragt.

Die Fassaden wurden mittels Schutzvertrag vom 15.11.2017¹⁰ allseitig geschützt. Gemäss Absprache mit dem TAZ ist die gewählte Regelung des Gebäudemantels möglich.

Ausserhalb des Gebäudemantels zulässig sind kleine technische Aufbauten auf dem Dach wie z.B. Zu- und Abluftrohre, Kamine, Dachausstiege, Absturzsicherungen, Fassadenreinigungsanlage und dergleichen sowie ein Oblicht zur Belichtung des Innenhofs. Das Mass der Aufbauten ist auf das absolut technisch notwendige Minimum zu beschränken. Die Aufzählung ist nur beispielhaft, zulässig sind auch andere technisch erforderliche Aufbauten, sofern sie die allgemeinen Voraussetzungen erfüllen. Solaranlagen (thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen) sind zulässig, sofern sie besonders gut gestaltet sind. Im Bereich der begehbaren Dachterrasse entlang der Talstrasse im 4. Obergeschoss sind untergeordnete Elemente für den Witterungsschutz zulässig, soweit sie mit den Schutzziele vereinbar sind.

Der Grenzbau ist ohne nachbarliche Zustimmung gestattet. Damit bleibt sichergestellt, dass die Gebäude Bahnhofstrasse 1 und 3 auch künftig ein Ensemble bilden können.

Aufstockung (Art. 9)

Die im Situationsplan bezeichnete Aufstockung darf die festgelegte maximale Höhenkote des Gebäudemantels von 433.38 m ü.M. um max. 0.5 m unterschreiten.

Die Aufstockung ist zulässig, solange auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. AA5662 (Bahnhofstrasse 1) kein Ersatzneubau erstellt worden ist. Damit wird – im Gegensatz zum Ist-Zustand – sichergestellt, dass die beiden Gebäude Bahnhofstrasse 1 und 3 künftig eine ähnliche Gebäudehöhe aufweisen werden.



Abbildung 33 Ansicht Bahnhofstrasse, Richtprojekt, Stand 25.09.2018 (Quelle: Studio Märkli)

¹⁰ STRB Nr. 1006 vom 29.11.2017, publiziert am 05.01.2018, rechtskräftig am 13.02.2018

Lichthof (Art. 10)

Mit diesem Artikel wird der im Richtprojekt vorgesehene Lichthof gesichert. Dieser hat eine Grundfläche von mindestens 49 m² aufzuweisen.

Geschosszahl (Art. 11)

Es sind sieben Vollgeschosse (Erdgeschoss, Mezzanin, 1. – 5. Obergeschoss) und drei Untergeschosse zulässig, wovon zwei anrechenbar sein dürfen.

Das 1. Untergeschoss ist im gesamten Geltungsbereich zulässig. Das 2. und 3. Untergeschoss sind aus gewässerschutzrechtlichen Gründen nur in dem im Situationsplan gelb schraffierten Bereich zulässig (vgl. Kapitel 5.4.9).

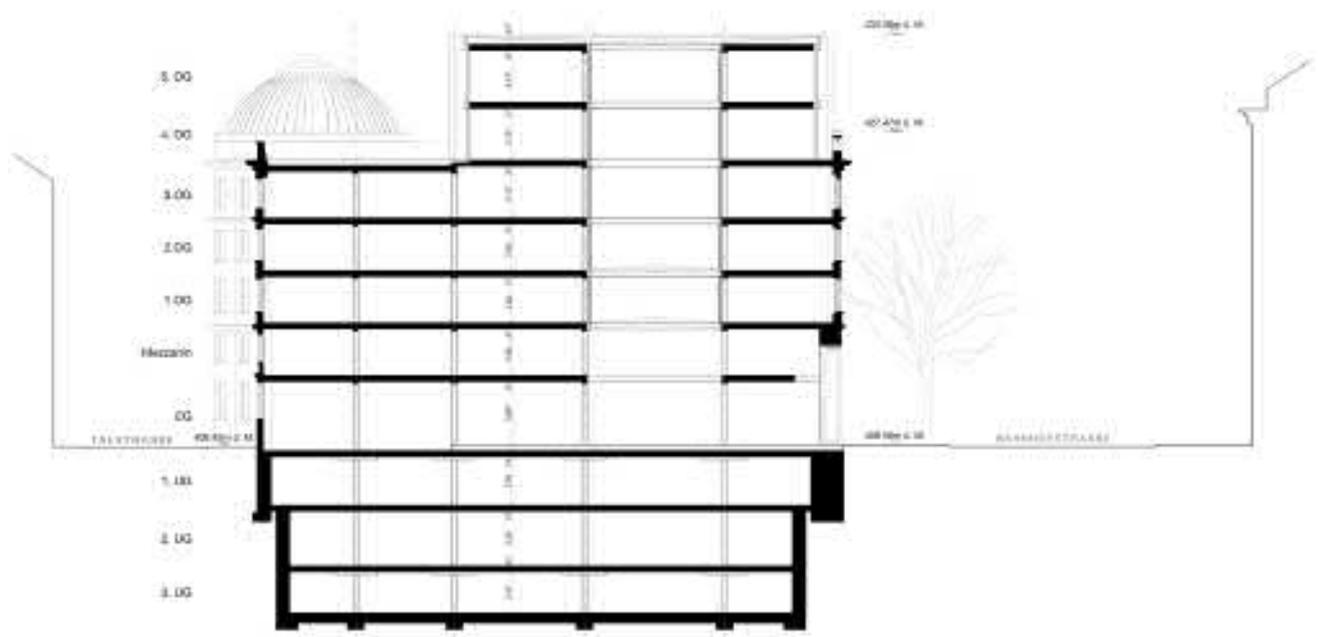


Abbildung 34 Querschnitt Richtprojekt, Stand 25.09.2018 (Quelle: Studio Märkli)

Ausnützung (Art. 12)

Innerhalb des oberirdischen Gebäudemantels ist die Ausnützung frei, wie das in der Kernzone üblich ist.

Der Umfang der nach § 255 PBG anrechenbaren Geschossfläche wird in den unterirdischen Geschossen auf 2'300 m² beschränkt.

Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen jene Räume, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen oder dazu verwendet werden können, einschliesslich der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

Dachgestaltung (Art. 13)

Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, ausser dort, wo eine integrierte oder direkt aufliegende Solaranlage (thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen) erstellt wird. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

Gestaltung (Art. 14)

Angesichts der städtebaulichen Bedeutung, wird von Bauten, Anlagen und Umschwung eine besonders gute gestalterische Gesamtwirkung verlangt. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung, Möblierung und Bepflanzung sowie insbesondere im Umgang mit dem historischen Kontext.

6.3 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung (Art. 15)

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr sowie die Anlieferung erfolgt ab der Talstrasse in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich und erfolgt im Rechts-Rechts-Regime. Die Entsorgung via Entsorgung & Recycling Zürich (ERZ) erfolgt an der Bahnhofstrasse.

Detaillierte Ausführungen zur Erschliessung finden sich im Kapitel 5.35.3.

Parkierung (Art. 16)

Die Anzahl Parkplätze für Personenwagen, Motorräder und Velos bestimmt sich aufgrund der im Zeitpunkt des jeweiligen baurechtlichen Entscheides für die Stadt Zürich massgebenden Parkplatzverordnung, wobei für Personenwagen die minimal erforderliche der maximal zulässigen Anzahl Abstellplätze entspricht.

Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für leichte Zweiräder (Velos) für Besucherinnen und Besucher sowie für Kundschaft reduziert sich um 50% gegenüber der Parkplatzverordnung, weil einerseits die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut ist und andererseits die Platzverhältnisse im Gebäude stark limitiert sind. Alle Abstellplätze für leichte Zweiräder sind im Erdgeschoss anzuordnen.

Verkehrskonzept (Art. 17)

Mit der Baueingabe ist ein Verkehrskonzept einzureichen, das die Massnahmen für Parkierung, Anlieferung und Entsorgung darlegt. Detaillierte Ausführungen dazu finden sich im Kapitel 5.3.

6.4 Ökologie und Energie

Abfallentsorgung (Art. 18)

Für die Abfallentsorgung sind die erforderlichen Flächen bereit zu stellen. Die Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die dafür benötigten Flächen sind innerhalb des Gebäudes anzuordnen.

Lärmschutz (Art. 19)

Das Gestaltungsplangebiet ist in der BZO der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung zugeordnet. Diese Zuordnung wird durch den Gestaltungsplan übernommen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gilt es nutzungsbezogen die massgebenden Belastungsgrenzwerte nachzuweisen.

Energie (Art. 20)

Die beabsichtigte zweite Transformation des Gebäudes ins 21. Jahrhundert bedeutet für die Bauherrschaft auch eine entsprechende Transformation hinsichtlich Energie und Gebäudetechnik. So ist es selbstverständlich, dass für die Aufstockung die höchsten Anforderungen, wie sie für Gestaltungspläne üblich sind, vorge-schrieben werden. Wie die bisherigen Studien zeigen, ist es im Bereich der bestehenden Geschosse wegen der Unterschutzstellung der Fassade aber unmöglich, ähnlich hohe Anforderungen zu erfüllen. Entsprechend differenzieren die Energievorschriften für die beiden unterschiedlichen Gebäudevolumen.

Für das neu zu erstellende Gebäudevolumen oberhalb der im Situationsplan zum Gestaltungsplan gekennzeichneten Bestandeslinie (Aufstockung) werden verschärfte Energievorschriften verlangt, d.h., diese muss die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich um mindestens 30 Prozent unterschreiten oder mindestens den Primäranforderungen und dem Grenzwert für den gewichteten

Energiebedarf des Minergie-P-Standards für Neubauten entsprechen. Andere Nachweise der energetischen Massnahmen sind zulässig, wenn mit einer fachgerechten Wärmehaushaltberechnung nachgewiesen wird, dass kein erhöhter gewichteter Energiebedarf gegenüber dem Minergie-P-Standard auftritt.

Das Gebäudevolumen unterhalb der im Situationsplan zum Gestaltungsplan gekennzeichneten Bestandeslinie (Bestand) muss die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich um mindestens 20 Prozent unterschreiten oder mindestens den Primäranforderungen und dem Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf des Minergie-Standards für Neubauten entsprechen, sofern dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung.

Die Kältebereitstellung soll soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ohne Abgabe von Abwärme an die Aussenluft erfolgen.

Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, ist auf dem Gebäude eine Solarstromanlage mit einer Nennleistung von mindestens $10 \text{ K} / \text{m}^2$ Energiebezugsfläche zu installieren, wobei maximal eine Gesamtleistung von 30 kWp verlangt wird

7 Schlussfolgerung

Raumplanung

Die Beiträge des privaten Gestaltungsplans «Baugarten» zu den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Raumplanung des Bundes, des Kantons Zürich und der Stadt Zürich liegen vorab und grundsätzlich darin, dass der Gestaltungsplan – in Übereinstimmung mit den raumplanerischen Zielsetzungen von Bund und Kanton – die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich und architektonisch hochstehende Weiterentwicklung des unter Schutz stehenden Gebäudes schafft.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die notwendigen Rahmenbedingungen für eine der örtlichen Situation angepasste, wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige Weiterentwicklung des historischen Gebäudes mit besonders hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität geschaffen.

Mit der Weiterentwicklung des Gebäudes Bahnhofstrasse 3 wird eine grosse Chance eröffnet, diesen Ort neu zu fassen und das städtebauliche Gefüge der oberen Bahnhofstrasse / Bürkliplatz – ausgehend vom historischen Bestand und unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte – massgeblich zu vereinheitlichen und zu stärken. Durch die Weiterentwicklung des Gebäudes und das Öffnen für zeitgemässe innerstädtische Nutzungen wird das Gebäude an den öffentlichen Stadtraum angebunden und die Attraktivität für die Öffentlichkeit im Bereich der oberen Bahnhofstrasse / Bürkliplatz deutlich gestärkt.

Durch den weitgehenden Erhalt der Substanz des Gebäudes, der durch die zukunftsfähige Nutzung auch auf lange Sicht gewährleistet ist, und der mass- und rücksichtsvollen Aufstockung, die den Bestand an die Massstäblichkeit der Nachbargebäude angleicht, wird auch den Anforderungen des ISOS Rechnung getragen.

Verkehr

Das Grundstück verfügt heute weder über eine Anlieferung noch über Parkplätze. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden diese Mankos behoben. So wird die Anlieferung sowie die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage von der Talstrasse her ermöglicht. An der Bahnhofstrasse besteht eine weitere Anlieferungsmöglichkeit. Mit der Baueingabe wird ein Verkehrskonzept, das die Anlieferung, Entsorgung und Parkierung regelt, einzureichen sein. Insgesamt verbessert sich die Erschliessung für den motorisierten Verkehr markant.

An der bereits heute guten Erschliessung für Fussgänger und Velofahrende ändert sich mit dem vorliegenden Gestaltungsplan nichts. Mit dem direkten Anschluss an das öffentliche Bahn- und Tramnetz ist das Grundstück bereits heute sehr gut erschlossen.

Das bestehende Verkehrsnetz kann die minime Mehrbelastung bewältigen.

Umwelt

Der private Gestaltungsplan «Baugarten» ist mit der Umweltgesetzgebung vereinbar.

Schlussfolgerung

Der vorliegende Gestaltungsplan ist ein qualitativ hohes und langfristig orientiertes Planungsinstrument, welches eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Ortes in denkmalpflegerischer, städtebaulicher und raumplanerischer Hinsicht ermöglicht.

8 Planungsablauf und Mitwirkung

Für den privaten Gestaltungsplan ist folgender Ablauf vorgesehen:

Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan wurde vom 4. April bis 5. Juni 2018 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit konnten schriftliche Einwendungen eingereicht werden.

Ämtervernehmlassung

Die Ämtervernehmlassung fand parallel zur öffentlichen Mitwirkungs-Auflage und kantonaler Vorprüfung statt.

Kantonale Vorprüfung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Mitwirkungs-Auflage und der Ämtervernehmlassung wurde der Gestaltungsplan dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Zustimmung Gemeinderat

Da der private Gestaltungsplan von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist er dem Gemeinderat zur Zustimmung vorzulegen.

Frist für Referendum und Stimmrechtsrekurs

Nach der Zustimmung des Gemeinderats folgt eine 60 tägige Referendumsfrist. Gleichzeitig wird eine Frist von 5 Tagen für den Stimmrechtsrekurs angesetzt.

Genehmigung Kanton

Sind alle Fristen ungenutzt verstrichen, wird der private Gestaltungsplan der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung unterbreitet.

Rekursfrist

Anschliessend läuft während 30 Tagen die Frist für Rekurse.

Inkraftsetzung

Anschliessend setzt der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan in Kraft.

Anhang

Anhang 1 Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] Bundesamt für Kultur, Fassung 2014, Publikationsjahr 2017: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung, Kanton Zürich, Stadt Zürich, Innenstadt
- [2] Amt für Städtebau, März 2010: RES – Räumliche Entwicklungsstrategie des Stadtrates für die Stadt Zürich
- [3] AWEL und Amt für Städtebau, September 2009: Seebecken der Stadt Zürich – Leitbild und Strategie
- [4] AWEL, ALN, ohne Datum: Lichtverschmutzung vermeiden. Ein Merkblatt für Gemeinden
- [5] BAFU, 2005: Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen
- [6] Kanton Zürich, 31. August 2016: Kantonaler Richtplan, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung)
- [7] ProjektBeweger GmbH, 25. September 2018: Privater Gestaltungsplan «Baugarten», Vorschriften, Fassung für das Genehmigungsverfahren
- [8] Stadt Zürich, Gemeinderatsbeschluss 23. Oktober 1991 mit Änderungen bis 6. Juli 2016: Bau- und Zonenordnung
- [9] Stadt Zürich, 10. Juli 2014 (Inkraftsetzung): Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung)
- [10] Stadt Zürich, Plan Lumière (www.stadt-zuerich.ch/plan-lumiere)
- [11] Studio Märkli Architekten, 25. September 2018: Privater Gestaltungsplan «Baugarten», Situationsplan zum Gestaltungsplan, Fassung für das Genehmigungsverfahren
- [12] Studio Märkli Architekten, 25. September 2018: Richtprojekt

Anhang 2 Beteiligte am Gestaltungsplan

Projekt

Grundeigentümerin / Bauherrschaft	Genossenschaft zum Baugarten, vertreten durch ImmoStrat GmbH, Zürich: Dr. Markus C. Egloff
Situationsplan zum Gestaltungsplan	Studio Märkli Architekten: Peter Märkli, Marcel Pola
Vorschriften zum Gestaltungsplan	ProjektBeweger GmbH: Felix Manz, Delia Landtwing Peter Ess
Juristische Beratung	Gfeller Budliger Kunz Rechtsanwälte: Michael Budliger
Planungsbericht	ProjektBeweger GmbH: Delia Landtwing, Felix Manz Peter Ess
Richtprojekt	Studio Märkli Architekten: Peter Märkli, Marcel Pola

Ämter der Stadt

Amt für Städtebau (AfS)	Frank Argast, Mireille Blatter, Isabelle Ritschard
Amt für Baubewilligungen (AfB)	Peter Frauenfelder
Departement der Industriellen Betriebe (DIB)	Felix Schmid
Dienstabteilung Verkehr (DAV)	Sven Baumann, Bülent Cinar, Leila Siegenthaler
Grün Stadt Zürich (GSZ)	Andrea Fahrländer
Hochbaudepartement (HBD)	Monica Barth
Tiefbauamt (TAZ)	Roland Frei, Daniel Bader

Anhang 3 Berechnungen Verkehr

Abschätzung des erzeugten Verkehrs im Gestaltungsplangebiet

Projektinduziertes Verkehrsaufkommen DWV¹¹ und DTV¹²

Gemäss den Vorschriften des Gestaltungsplans ist im Maximum die minimal erforderliche Anzahl Personenwagen-Abstellplätze nach Parkplatzverordnung zulässig (25% des Normalbedarfes).

Der projektinduzierte Verkehr des Gestaltungsperimeters wird auf die gemäss Nutzungsannahmen des Richtprojekts berechnete minimale Anzahl Abstellplätze abgeschätzt. Die spezifischen Verkehrspotentiale (SVP) nach Nutzweise und pro Abstellplatz sind aus dem „Leitfaden Fahrtenmodell“, Stadt Zürich 2007, der SN 640 283 – Verkehrsaufkommen von Parkieranlagen von Nicht-Wohnnutzungen und eigener Erfahrungswerte verwendet worden (siehe Tabelle 6).

Die Umrechnung des DWV in den DTV erfolgt anhand der Betriebstage pro Jahr (365 Tage). Für die Dienstleistung sind dies 275, für den Verkauf 305, für die Gastronomie und die Fitnessnutzung 365 Betriebstage.

Für die maximal möglichen 18 Personenwagen-Abstellplätze resultieren durchschnittlich rund 96 Personenwagen-Fahrten pro Werktag (DWV). Umgerechnet auf den durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) sind dies 84 Personenwagen-Fahrten (siehe Tabelle 7).

Zusätzlich ist für die im Minimum notwendigen 2 Motorrad-Abstellplätze mit ca. 4 Fahrten pro Werktag zu rechnen. Die Lieferwagen-/ Lastwagen-Fahrten sind noch nicht abschätzbar, da diese abhängig von der Nutzungsart sind.

Nutzung	SVP		Umrechnung DWV auf DTV	
	Kunden	Beschäftigte	Betriebstage	Faktor
Dienstleistung	4.0	2.5	275	0.75
Verkauf	10.0	2.5	305	0.84
Gastronomie	6.0	2.5	365	1.00
Fitness / Wellness	6.0	2.5	365	1.00

Tabelle 6 Pro Personenwagen-Abstellplatz eingesetzte spezifische Verkehrspotentiale (SVP) (Quelle: IBV Hüsler AG)

Nutzung	PP			Fahrten DWV			Fahrten DTV
	Kunden	Beschäftigte	Total	Kunden	Beschäftigte	Total	Total
Dienstleistung	2.0	5.0	7.0	8.0	12.5	20.5	15.4
Verkauf	4.0	2.0	6.0	40.0	5.0	45.0	37.6
Gastronomie	2.0	1.0	3.0	12.0	2.5	14.5	14.5
Fitness / Wellness	2.0	0.0	2.0	12.0	0.0	12.0	12.0
Total	10.0	8.0	18.0	72.0	20.0	92.0	79.5

Tabelle 7 Verkehrserzeugung DWV und DTV mit maximal möglichem Parkplatzangebot (Quelle: IBV Hüsler AG)

¹¹ DWV = durchschnittlicher Werktagsverkehr

¹² DTV = Jahresverkehr / 365 Tage

Projektinduziertes Verkehrsaufkommen Spitzenstunde

Das Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde wurde anhand der Ganglinien aus der SN 640 283 und mit Erfahrungswerten ermittelt. Die Fahrtenerzeugung in den jeweiligen Spitzenstunden wird pro Abstellplatz anhand der Tabelle 8 berechnet. Diese Werte sollen mit der Konkretisierung des Projektes und der Präzisierung der geplanten Nutzflächen überprüft werden.

Nutzung	Verkehrserzeugung in den Spitzenstunden pro PW-Abstellplatz							
	MSP weg		MSP zu		ASP weg		ASP zu	
	Kunden	Besch.	Kunden	Besch.	Kunden	Besch.	Kunden	Besch.
Dienstleistung	0.1	0.0	0.1	0.4	0.3	0.3	0.1	0.0
Verkauf	0.1	0.0	0.1	0.4	0.5	0.3	0.5	0.0
Gastronomie	0.1	0.0	0.2	0.2	0.4	0.3	0.2	0.1
Fitness / Wellness	0.0	0.0	0.0	0.2	0.4	0.3	0.2	0.1

Tabelle 8 Pro Personenwagen-Abstellplatz erzeugte Fahrten in der Spitzenstunde (Quelle: IBV Hüsler AG)

Für die Kapazitätsberechnung relevant sind die Spitzenstundenbelastungen. In der Morgenspitzenstunde (MSP) ist mit 1 Wegfahrt und 6 Zufahrten von Personenwagen zu rechnen. In der Abendspitzenstunde (ASP) sind 8 Wegfahrten und 2 Zufahrten von Personenwagen zu erwarten.

Nutzung	Fahrten in der Spitzenstunde							
	MSP weg		MSP zu		ASP weg		ASP zu	
	Kunden	Besch.	Kunden	Besch.	Kunden	Besch.	Kunden	Besch.
Dienstleistung	0.5	0.0	0.3	2.5	1.5	2.1	0.5	0.0
Verkauf	0.2	0.0	0.1	2.1	1.0	1.8	1.0	0.0
Gastronomie	0.1	0.0	0.2	0.6	0.4	0.8	0.2	0.2
Fitness / Wellness	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	0.5	0.0	0.1
Total	0.8	0.0	0.6	5.6	2.9	5.2	1.7	0.3
	0.8		6.1		8.1		2.0	

Tabelle 9 Verkehrserzeugung in der Spitzenstunde mit maximal möglichem Parkplatzangebot (Quelle: IBV Hüsler AG)

Verkehrliche Hintergrundbelastung

Für die Hintergrundbelastung wurden die Daten aus dem Gesamtverkehrsmodell¹³ für den Prognosehorizont 2030 verwendet.



Abbildung 35 Durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV) 2030 und Spitzenstundenverkehr an der Talstrasse (Quelle: IBV Hüsler AG)

Umlegung des erzeugten Verkehrs auf das Strassennetz

Die Verteilung des im Gestaltungsplan erzeugten Ziel-/ Quellverkehrs auf das umliegende Strassennetz wurde mit folgender prozentualen Verteilung des Verkehrs angenommen.

Verteilung Ziel-/ Quellverkehr	MSP	ASP
Richtung Norden (Dreikönigstrasse)	70%	45%
Richtung Süden (General-Guisan-Quai)	30%	55%

Tabelle 10 Verteilung Ziel-/ Quellverkehr (Quelle: IBV Hüsler AG)

¹³ Gesamtverkehrsmodell, DTV, DWV, MSP und ASP 2030 (Quelle: GIS-Browser Kt. Zürich, Zugriff: 30.11.2017)

Anteil projektinduzierter Verkehr am Gesamtverkehr

Die Querschnittsbelastung der Talstrasse beträgt heute im Bereich der neuen Zufahrt 14'304 Fz/Tag (siehe Abbildung 35). Der Anteil des projektinduzierten Verkehrs am Gesamtverkehr¹⁴ (DTV 80 Fz/Tag) beträgt 0.6%.

Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Anschlussknotens

Für den Nachweis der Funktionsfähigkeit der Grundstückerschliessung wird der Anschluss Bahnhofstrasse 3 an die Talstrasse, unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung der Talstrasse, für den Prognosehorizont 2030 betrachtet.

Die Verkehrsqualität (Level of Service – LOS) für den Anschluss Bahnhofstrasse 3 wurde unter Berücksichtigung der SN 640 022 ermittelt. Mit den maximal 2 Zu- und 8 Wegfahrten in der Abendspitzenstunde ist die Leistungsfähigkeit des Anschlussknotens unproblematisch. Alle Ströme erreichen die Qualitätsstufe A – sehr gut.

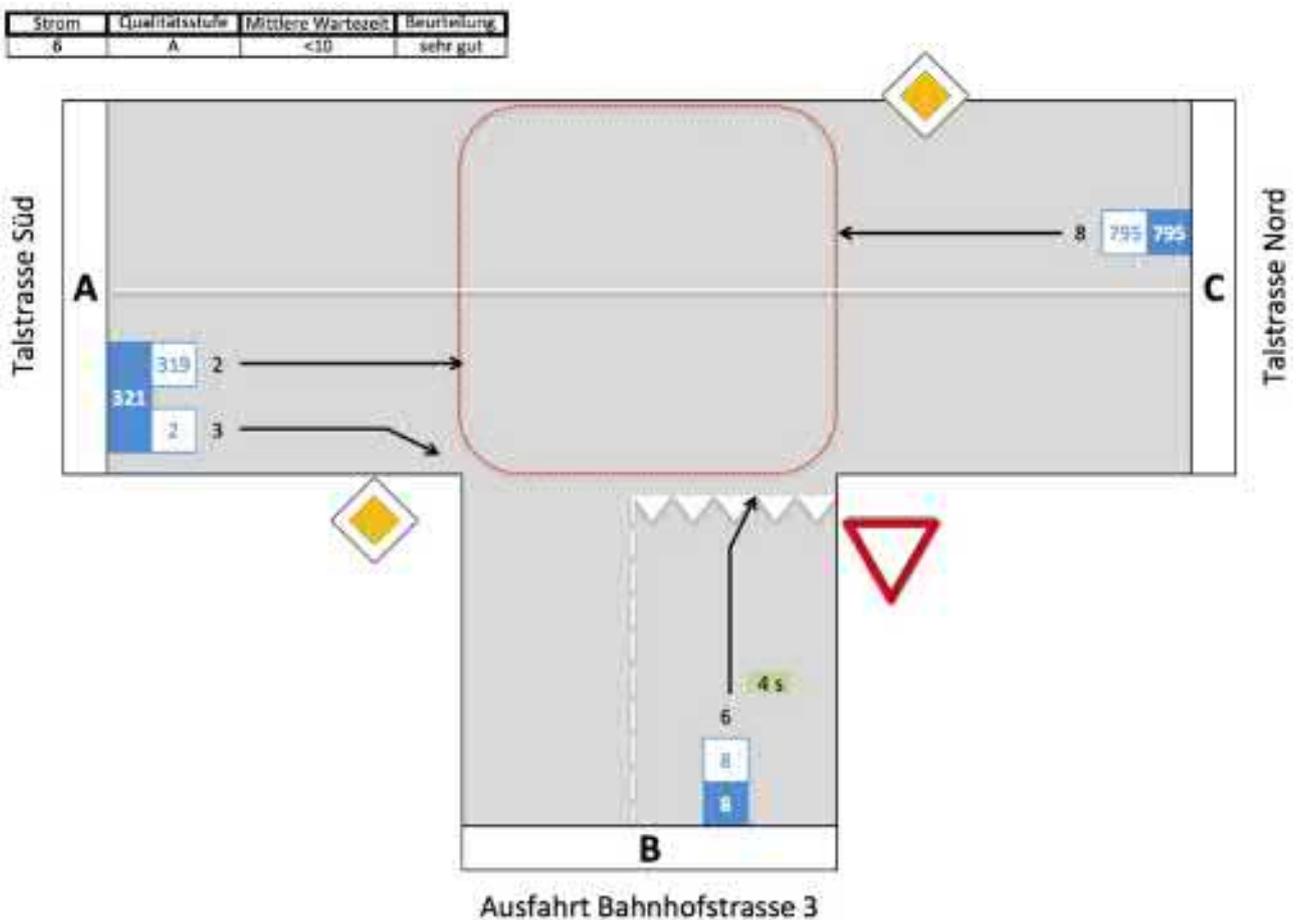


Abbildung 36 Knotenströme (ASP) mit Zunahme des Verkehrs (Fz/h) mit den maximal möglichen 18 Personenwagen-Abstellplätze gemäss Richtprojekt, Stand 25.09.2018 (Quelle: IBV Hüsler AG)

Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Autoliftes

Gemäss Fahrtenberechnung mit den gemäss Richtprojekt notwendigen 18 Personenwagen-Abstellplätzen ist in der Morgenspitzenstunde mit 6 Zufahrten und in der Abendspitzenstunde mit 8 Wegfahrten zu rechnen. Eine Rückstaugefahr auf das Strassennetz während der Morgenspitze kann es nur bei mehreren gleichzeitigen

¹⁴ Berechnung mit den maximal möglichen 18 Personenwagen-Abstellplätze gemäss Richtprojekt, Stand 25.09.2018

Zufahrten während eines kurzen Zeitabschnitts geben, was mit durchschnittlich einer Fahrt alle 10 Minuten (6 Zufahrten/Stunde) sehr selten vorkommt.

Gemäss Angaben des Autoliftherstellers AS Aufzüge AG und eigenen Abschätzungen ist mit 2 Minuten für den Transport eines Fahrzeuges in die Tiefgarage bzw. eines Fahrzeuges von der Tiefgarage in das Erdgeschoss zu rechnen (siehe Tabelle 11). In einer Stunde können demnach in die Tiefgarage maximal 30 Fahrzeuge zu- und 30 Fahrzeuge wegfahren.

Vorgang	Zeit (Sekunden)
Tür auf	6
Einfahrt Fahrzeug	10
Tür zu	6
Fahrt in die Tiefgarage (Förderhöhe 10.25 m, Fördergeschwindigkeit 0.4 m/s)	26
Tür auf	6
Ausfahrt Fahrzeug	10
Einfahrt Fahrzeug	10
Tür zu	6
Fahrt in das Erdgeschoss (Förderhöhe 10.25 m, Fördergeschwindigkeit 0.4 m/s)	26
Tür auf	6
Ausfahrt Fahrzeug	10
Total	122

Tabelle 11 Abschätzung des Zeitbedarfs für die Beförderung von Fahrzeugen vom Erdgeschoss zur Tiefgarage (Quelle: IBV Hüsler AG)

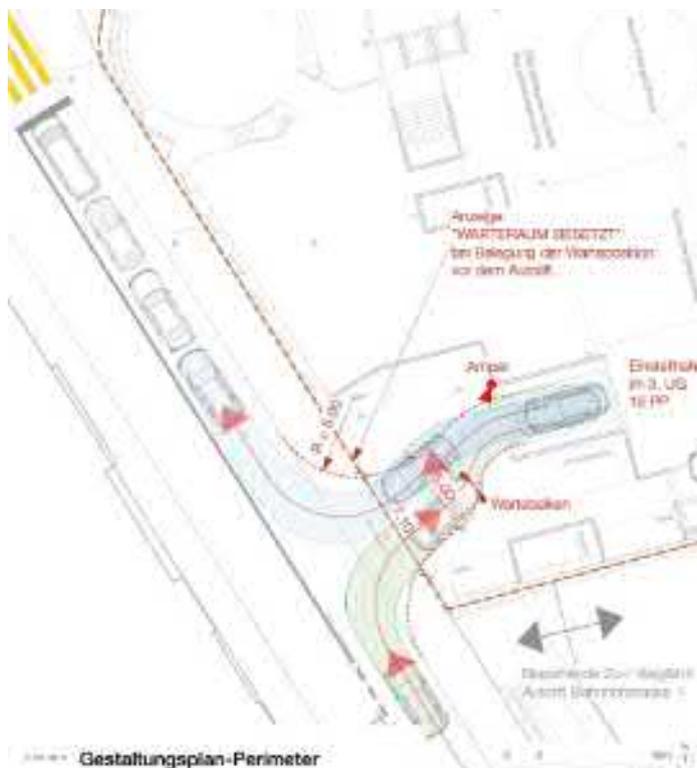


Abbildung 37 Rückstaulänge vor dem Autolift (Quelle: IBV Hüsler AG)

Vor dem Autolift ist ein Rückstaubereich für einen Personenwagen ausserhalb des Strassenraums, d.h., im Gebäude, vorhanden (siehe Abbildung 37). Im Normalfall steht der Autolift im Erdgeschoss. Die Anlage kann

deshalb bis zu zwei gleichzeitig zufahrende Personenwagen aufnehmen. Mit den gemäss Richtprojekt vorgesehenen 18 Personenwagen-Abstellplätzen ist mit 6 zufahrenden Fahrzeugen und 1 wegfahrenden Fahrzeug in der Morgenspitzenstunde zu rechnen.

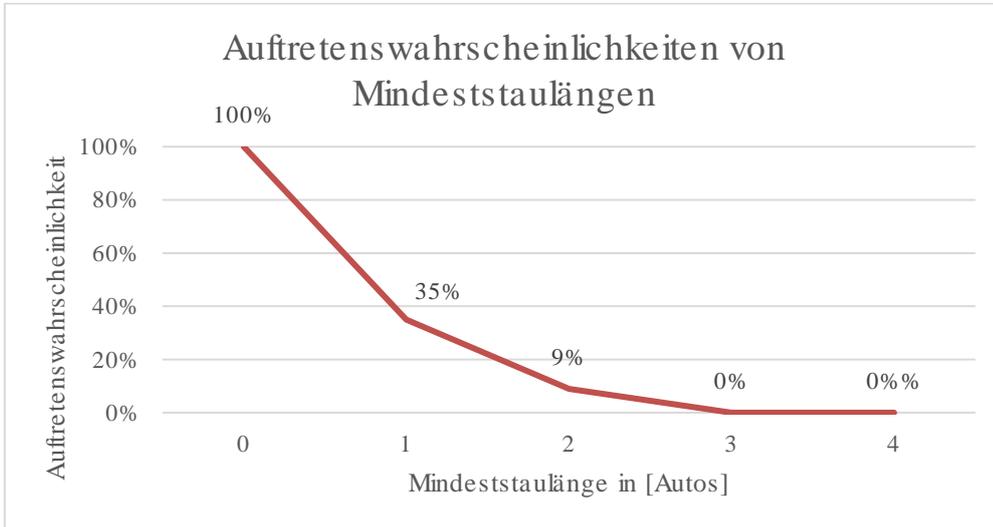


Abbildung 38 Auftretenswahrscheinlichkeiten von Mindeststaulängen

Die Leistungsfähigkeit wurde mit einer Mikrosimulation stochastisch simuliert. In der Morgenspitzenstunde ist mit den 6 Zu- und 1 Wegfahrt nur in 9% der Fälle mit einem Stau von 2 Autos zu rechnen. Dies bedeutet, dass ungefähr dreimal im Monat ein Rückstau bis auf die Strasse/Trottoir reichen kann. Da die Rückstausituation von zufahrenden Autofahrern früh erkennbar ist, kann davon ausgegangen werden, dass zufahrende Autos frühzeitig darauf reagieren. Z.B. können Autofahrer einmal um den Block fahren. Mit der Anzeige «Warteraum besetzt» bei der Zufahrt kann zusätzlich darauf reagiert werden.

Anschlussknoten Talstrasse

Für die Ein- und Ausfahrt über die Talstrasse wird die bestehende Fassade aufgebrochen. Die Ausfahrt ist auf den Ausfahrtstyp B der Verkehrssicherungsverordnung des Kantons Zürich (VSIV) dimensioniert. Die Sichtweiten sind gemäss SN 640 273a – Sichtverhältnisse in Knoten nachgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind berücksichtigt worden:

- Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Fahrzeuge beträgt 50 km/h
- Sichtweite in Richtung Fahrstreifenmitte der vortrittsberechtigten Strasse beträgt 50 m
- Abstand der vortrittsberechtigten Fahrzeuge vom Fahrbahnrand (FA) beträgt 1.5 m
- Beobachtungsdistanz des vortrittsbelasteten Fahrzeuges vom Fahrbahnrand (FB) beträgt 2.5 m

Die Sichtweiten sind in der Abbildung 39 dargestellt. Da aus denkmalpflegerischen Gründen eine grössere Öffnung der Fassade nicht möglich ist, sind die minimal erforderlichen Sichtweiten (15 m) auf den Fussgängerverkehr und fahrzeugähnliche Geräte 2.5 m hinter dem Trottoir nicht vollständig möglich. Es ist deshalb mit Schritttempo auf das Trottoir zu fahren. Allenfalls ist eine Schwelle zur Unterstützung anzubringen.

Dimensionierung des Anlieferungsbereichs und der Tiefgarage

Der Anlieferungsbereich ist für die Zu- und Wegfahrt von bis zu 5 m langen Lieferwagen vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt, wie für die Personenwagen, über die Talstrasse.



Abbildung 40 Ein- und Ausfahrt (Rechts-Rechts-Regime) zur Anlieferung mit einem kleinen Lieferwagen (Quelle: IBV Hüsler AG)

Gemäss Richtprojekt sind im 3. Untergeschoss insgesamt 18 Personenwagen-Abstellplätze und mindestens 2 Motorrad-Abstellplätze untergebracht. Alle Personenwagen-Abstellplätze erfüllen die Komfortstufe B gemäss SN 640 291a.

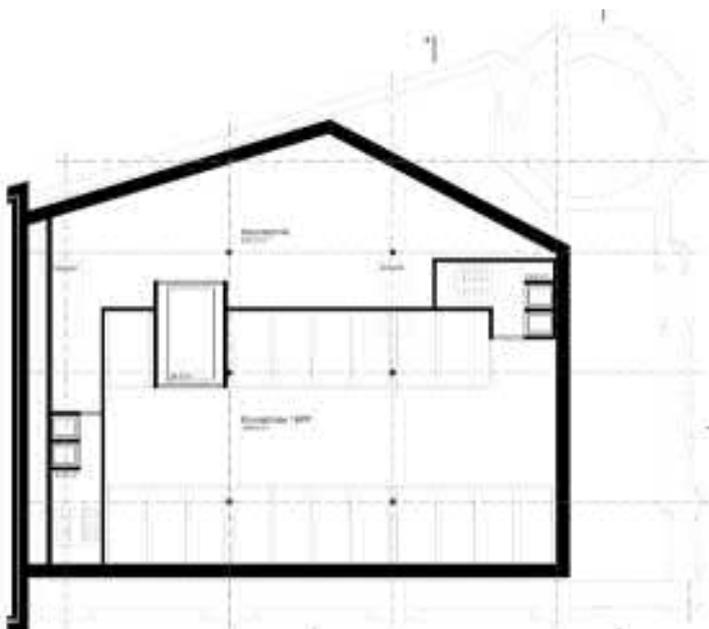
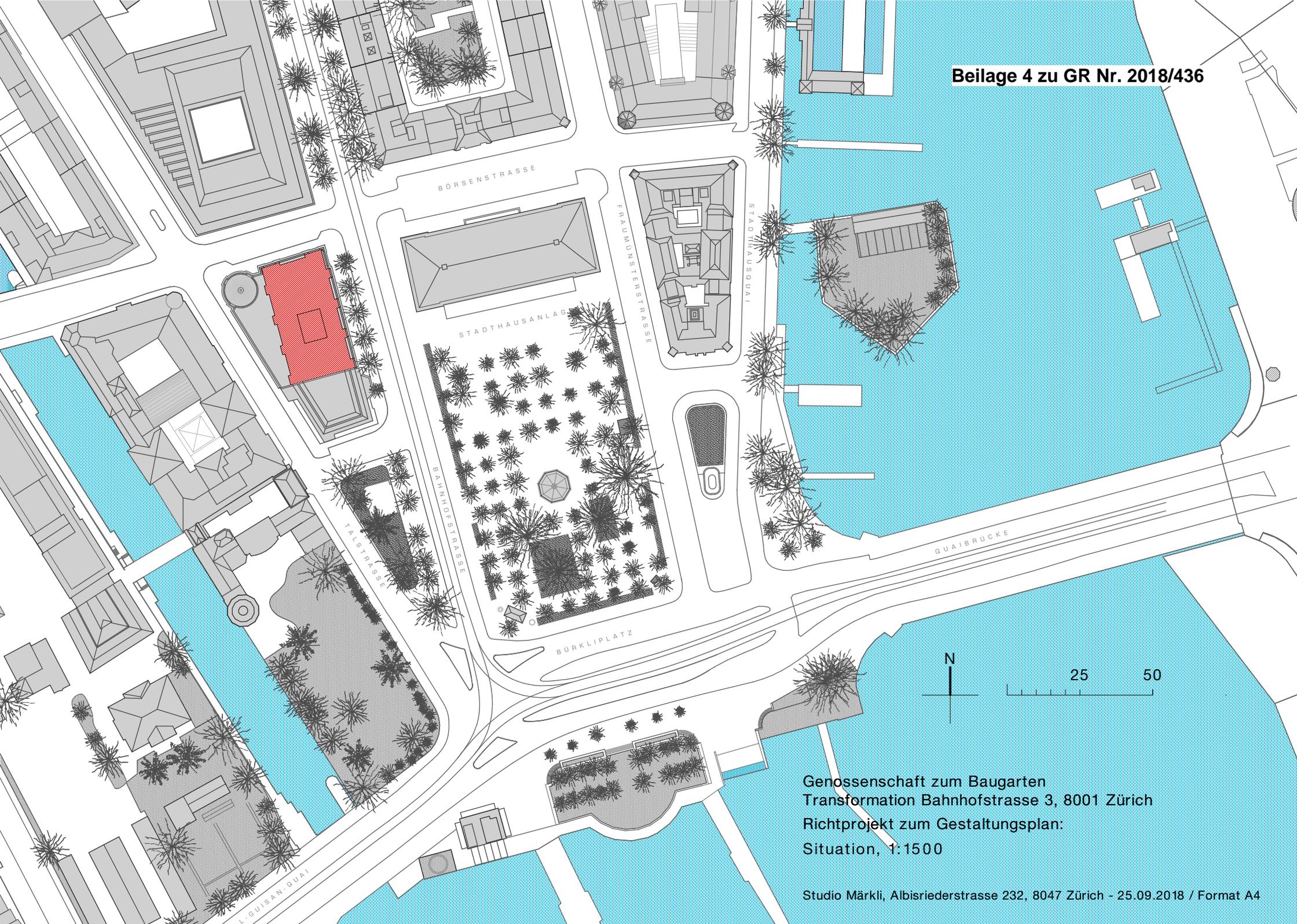
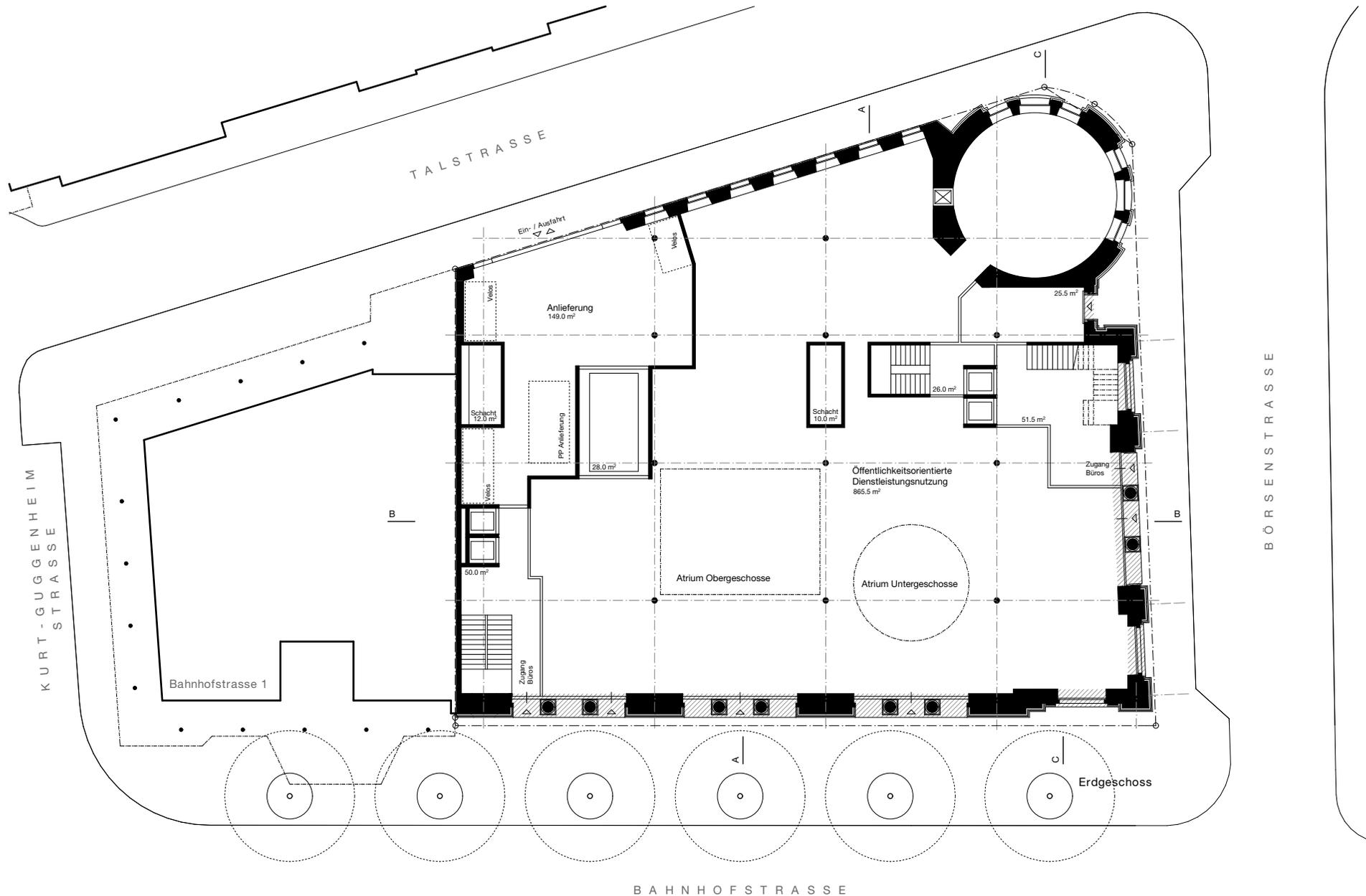


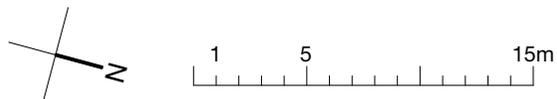
Abbildung 41 Tiefgarage im 3. Untergeschoss des Richtprojekts, Stand 25.09.2018 (Quelle: Studio Märkli)



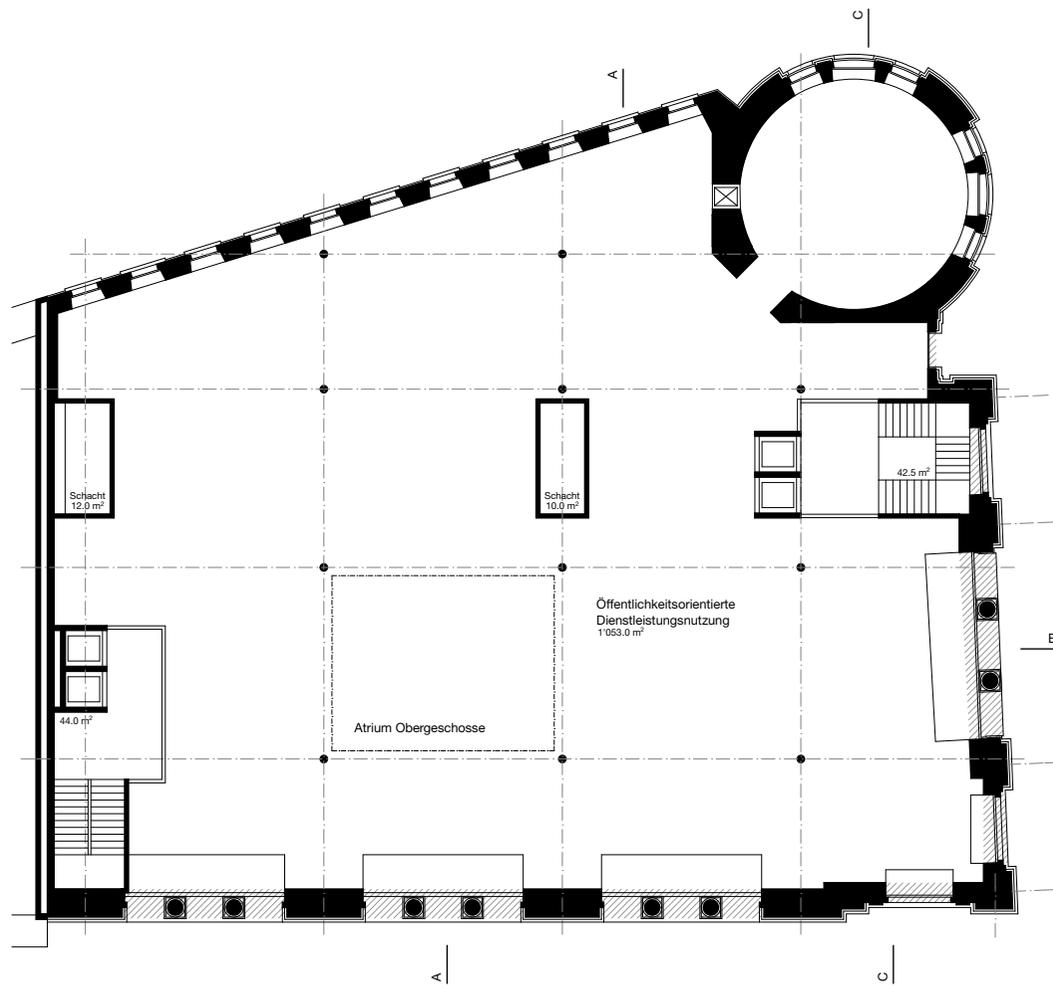
Genossenschaft zum Baugarten
Transformation Bahnhofstrasse 3, 8001 Zürich
Richtprojekt zum Gestaltungsplan:
Situation, 1:1500



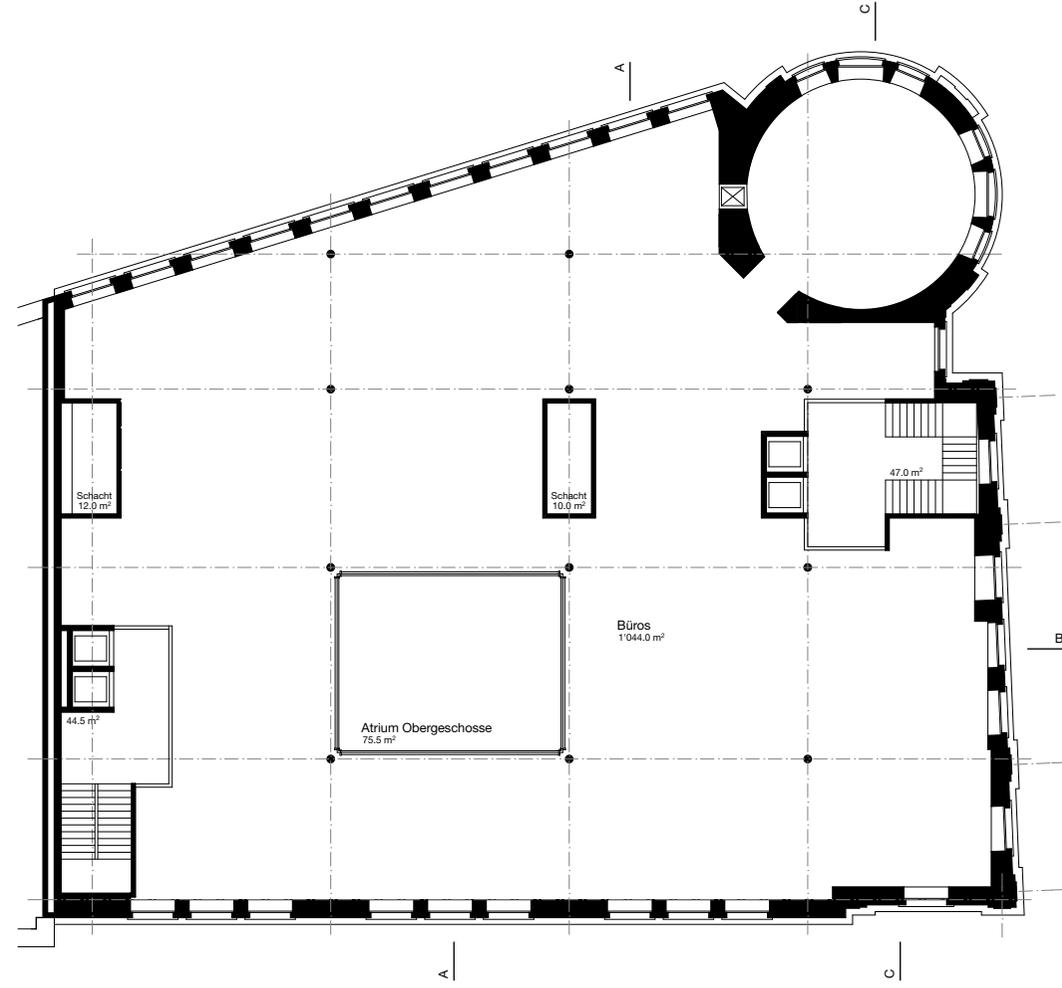
Genossenschaft zum Baugarten
 Transformation Bahnhofstrasse 3, 8001 Zürich
 Richtprojekt zum Gestaltungsplan:
 Erdgeschoss, 1:333



 Gestaltung und Lage Fassadenabschluss noch offen



Mezzaningeschoss

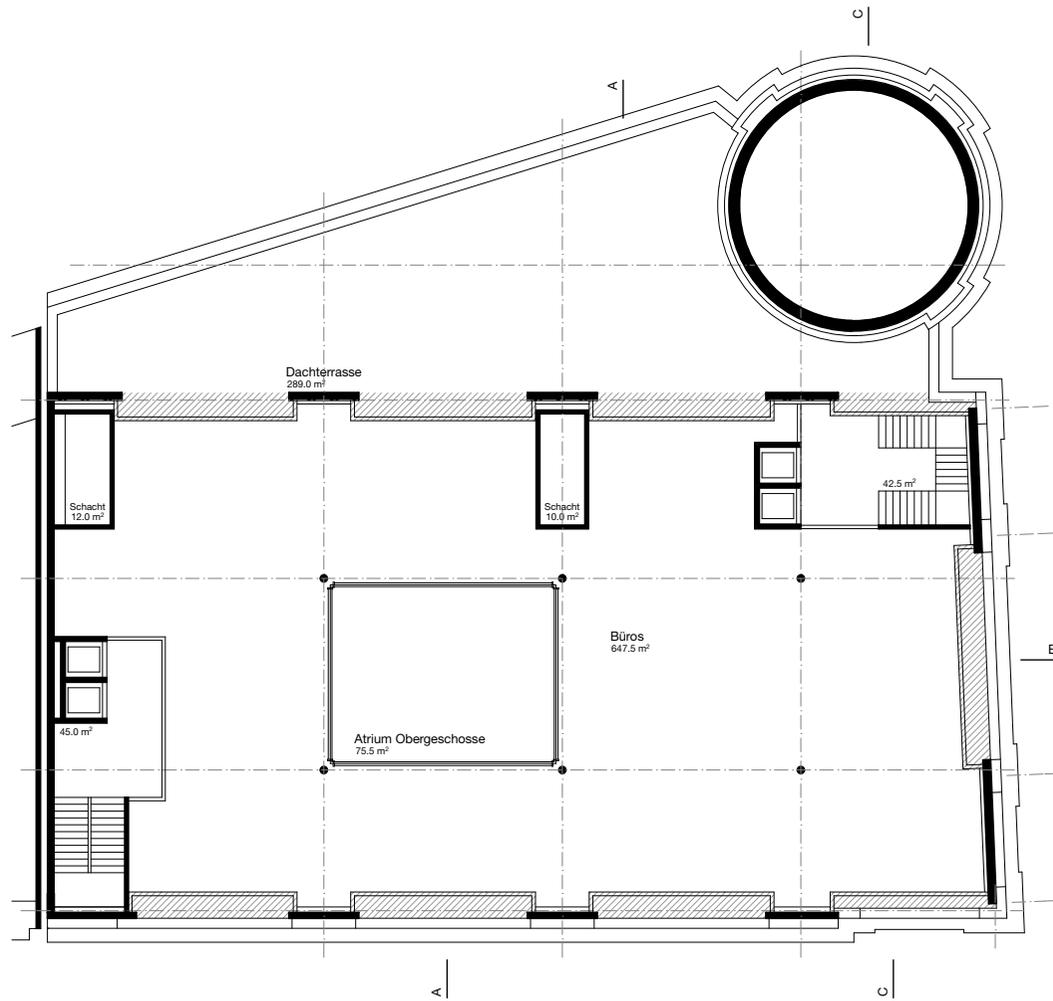


1. bis 3. Obergeschoss

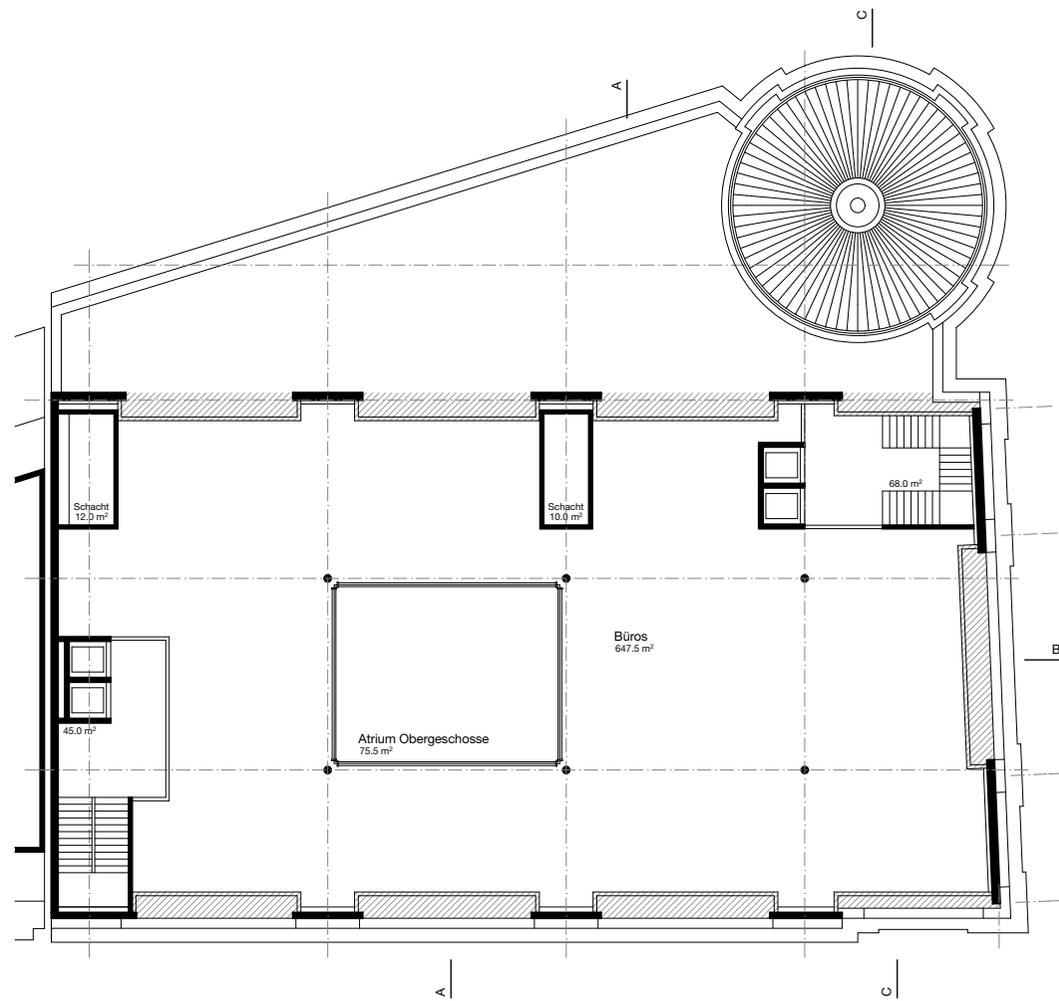


 Gestaltung und Lage
Fassadenabschluss noch offen

Genossenschaft zum Baugarten
Transformation Bahnhofstrasse 3, 8001 Zürich
Richtprojekt zum Gestaltungsplan:
Mezzanin- und Regelgeschoss, 1:333



4. Obergeschoss

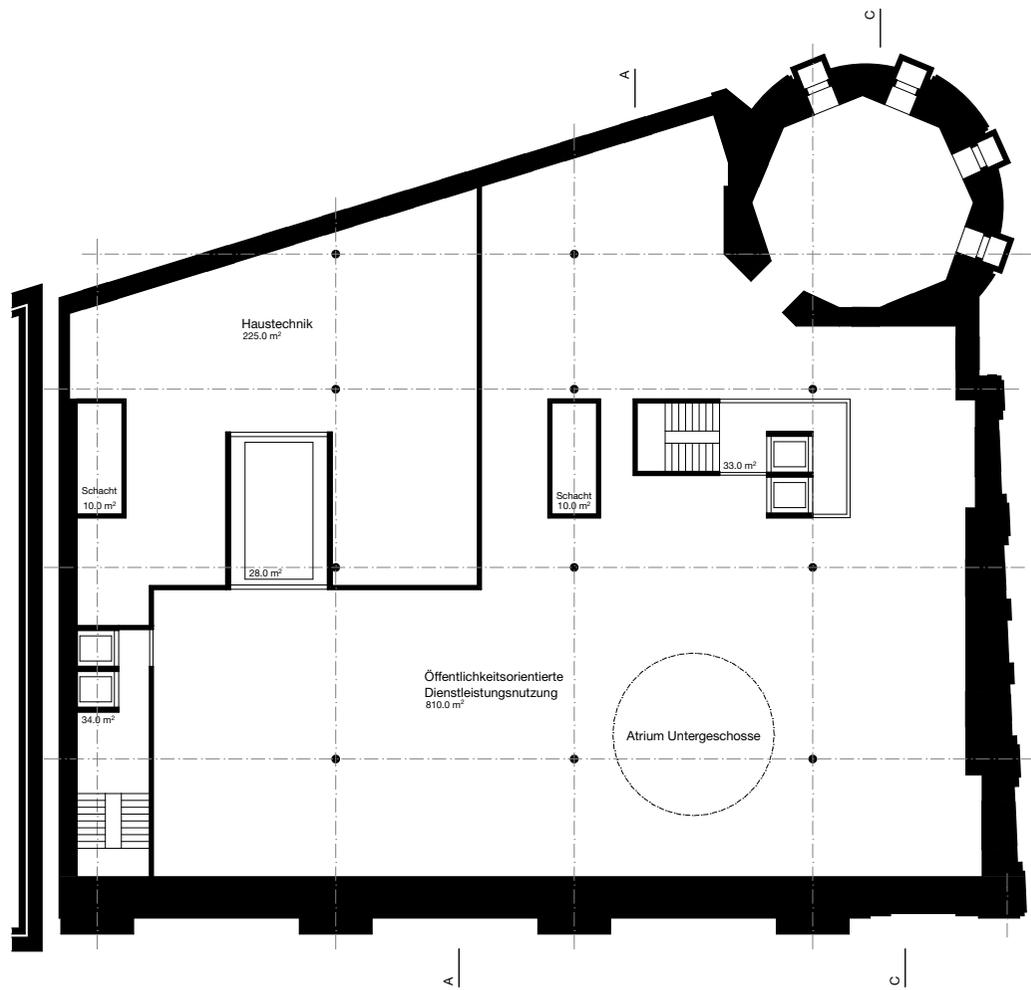


5. Obergeschoss

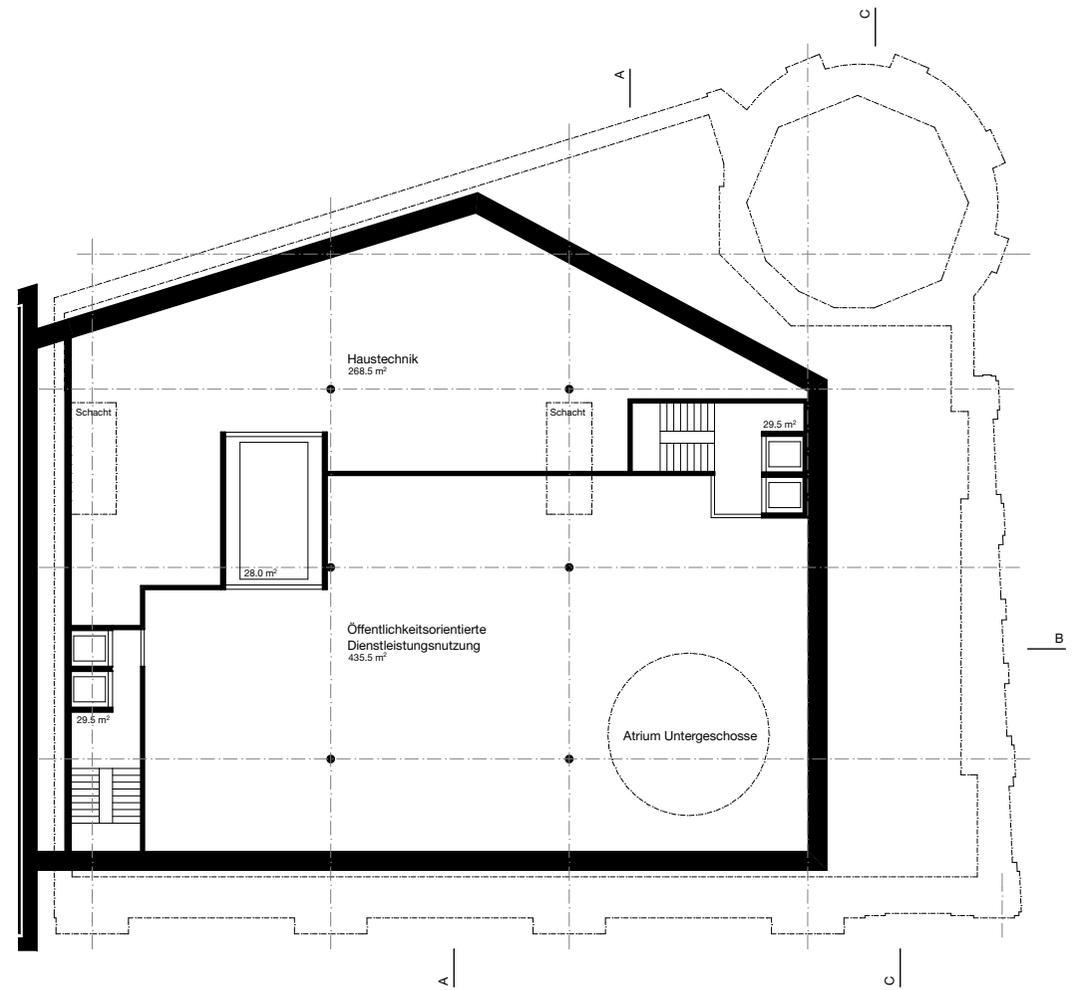


Gestaltung und Lage
Fassadenabschluss noch offen

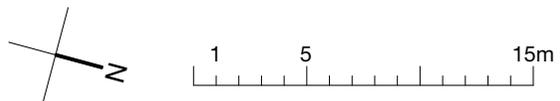
Genossenschaft zum Baugarten
Transformation Bahnhofstrasse 3, 8001 Zürich
Richtprojekt zum Gestaltungsplan:
4. und 5. Obergeschoss, 1:333



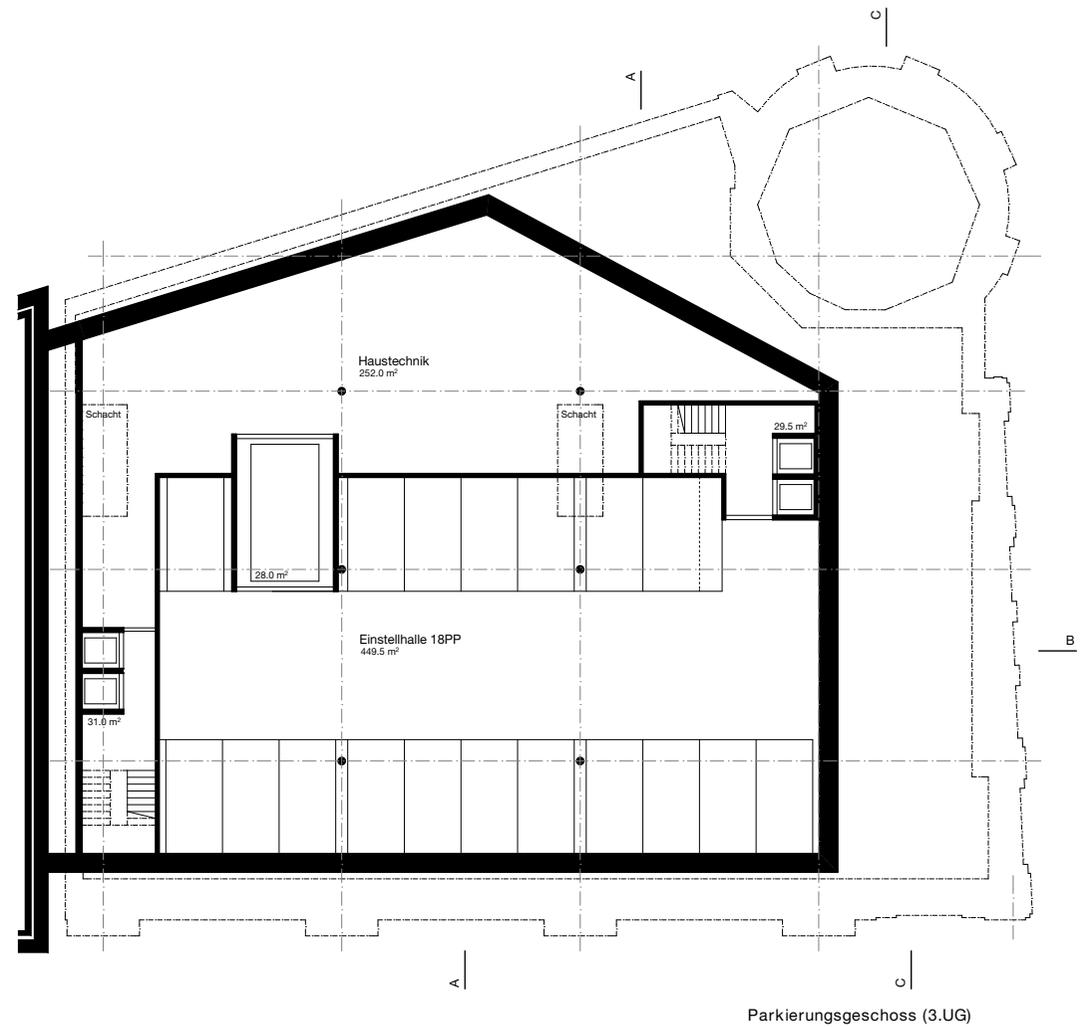
1. Untergeschoss



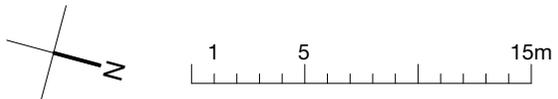
2. Untergeschoss



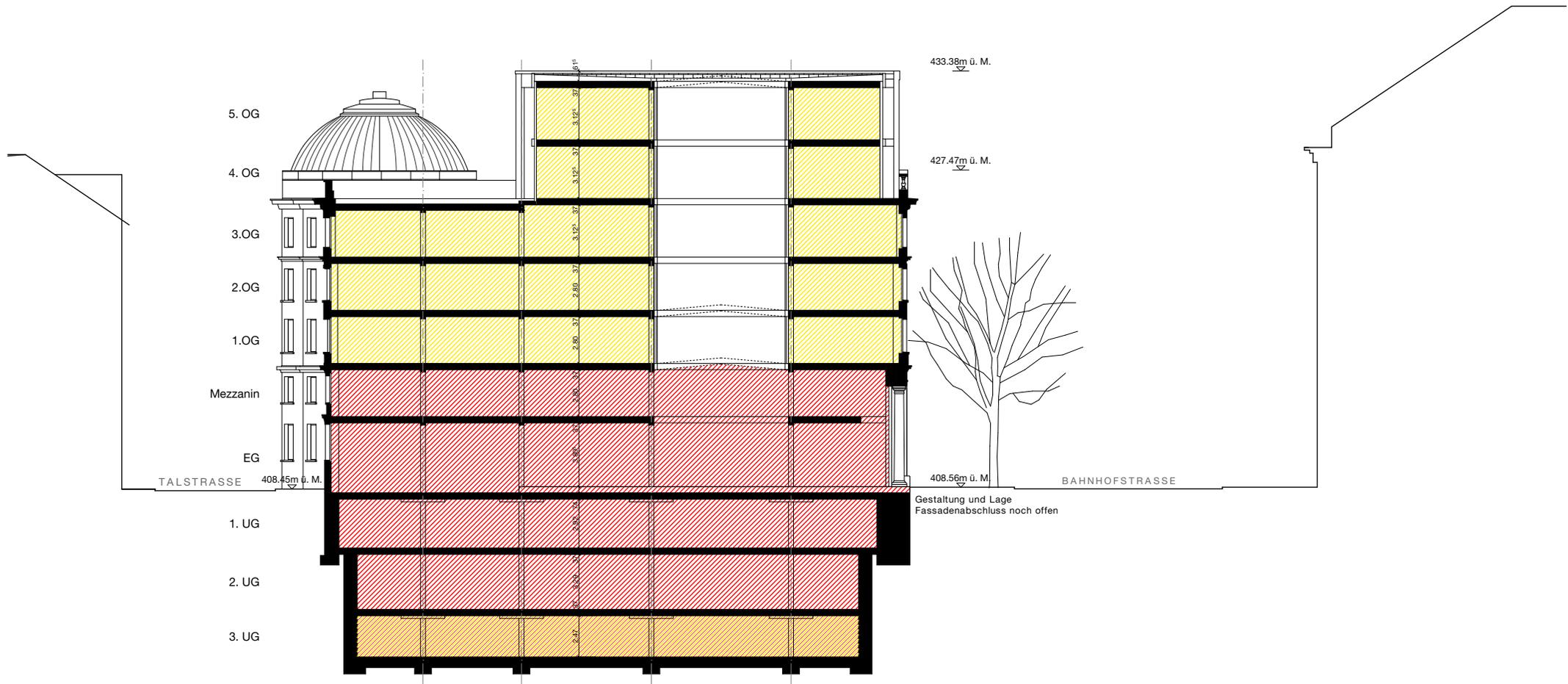
Genossenschaft zum Baugarten
 Transformation Bahnhofstrasse 3, 8001 Zürich
 Richtprojekt zum Gestaltungsplan:
 1. und 2. Untergeschoss, 1:333



Parkierungsgeschoss (3.UG)



Genossenschaft zum Baugarten
 Transformation Bahnhofstrasse 3, 8001 Zürich
 Richtprojekt zum Gestaltungsplan:
 3. Untergeschoss, 1:333

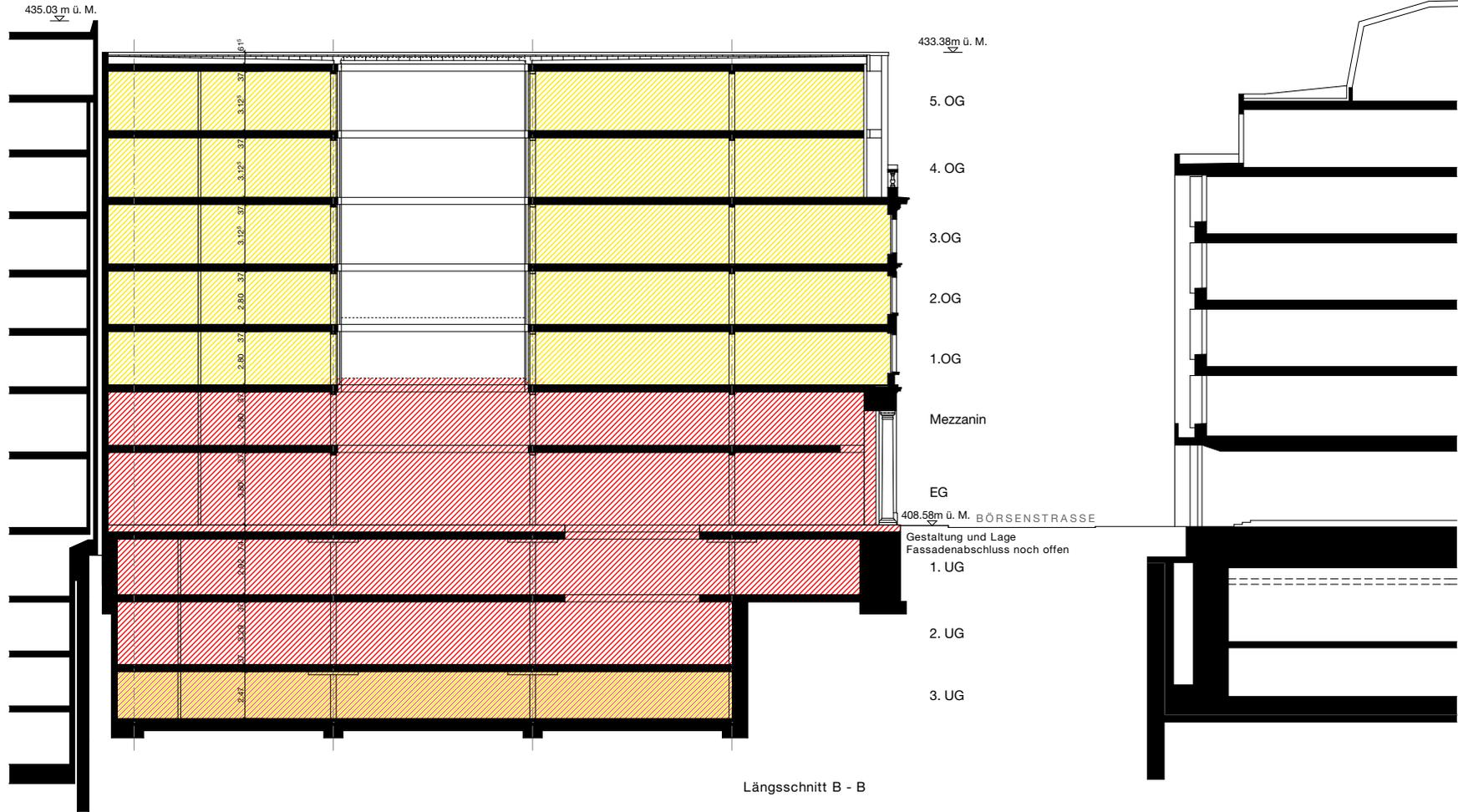


Querschnitt A-A



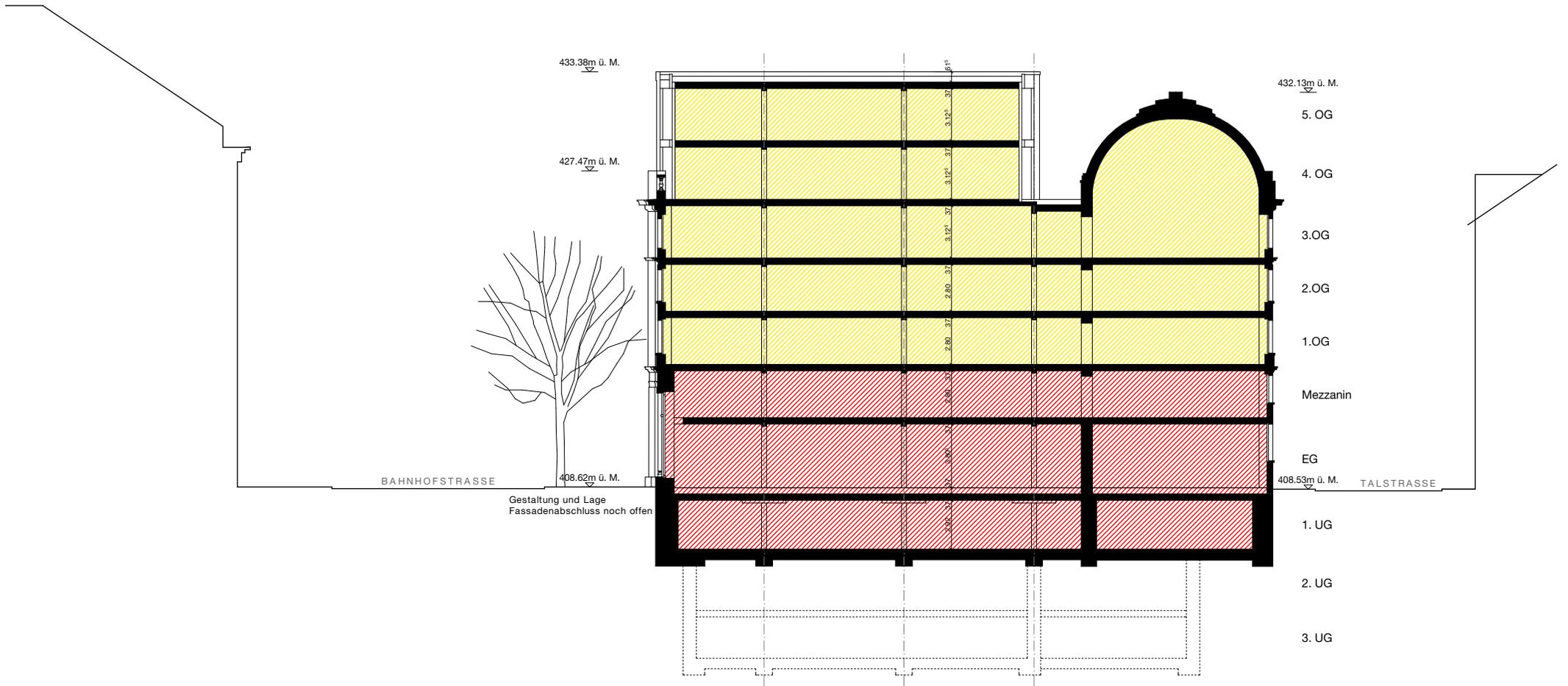
- Büro Nutzung
- öffentlichkeitsorientierte Dienstleistungsnutzung

Genossenschaft zum Baugarten
 Transformation Bahnhofstrasse 3, 8001 Zürich
 Richtprojekt zum Gestaltungsplan:
 Querschnitt A-A, 1:333



- Büro Nutzung
- öffentlichkeitsorientierte Dienstleistungsnutzung

Genossenschaft zum Baugarten
 Transformation Bahnhofstrasse 3, 8001 Zürich
 Richtprojekt zum Gestaltungsplan:
 Längsschnitt B-B, 1:333



Querschnitt C-C



- Büro Nutzung
- öffentlichkeitsorientierte Dienstleistungsnutzung

Genossenschaft zum Baugarten
 Transformation Bahnhofstrasse 3, 8001 Zürich
 Richtprojekt zum Gestaltungsplan:
 Querschnitt C-C, 1:333



Ansicht Bahnhofstrasse



Proportionen



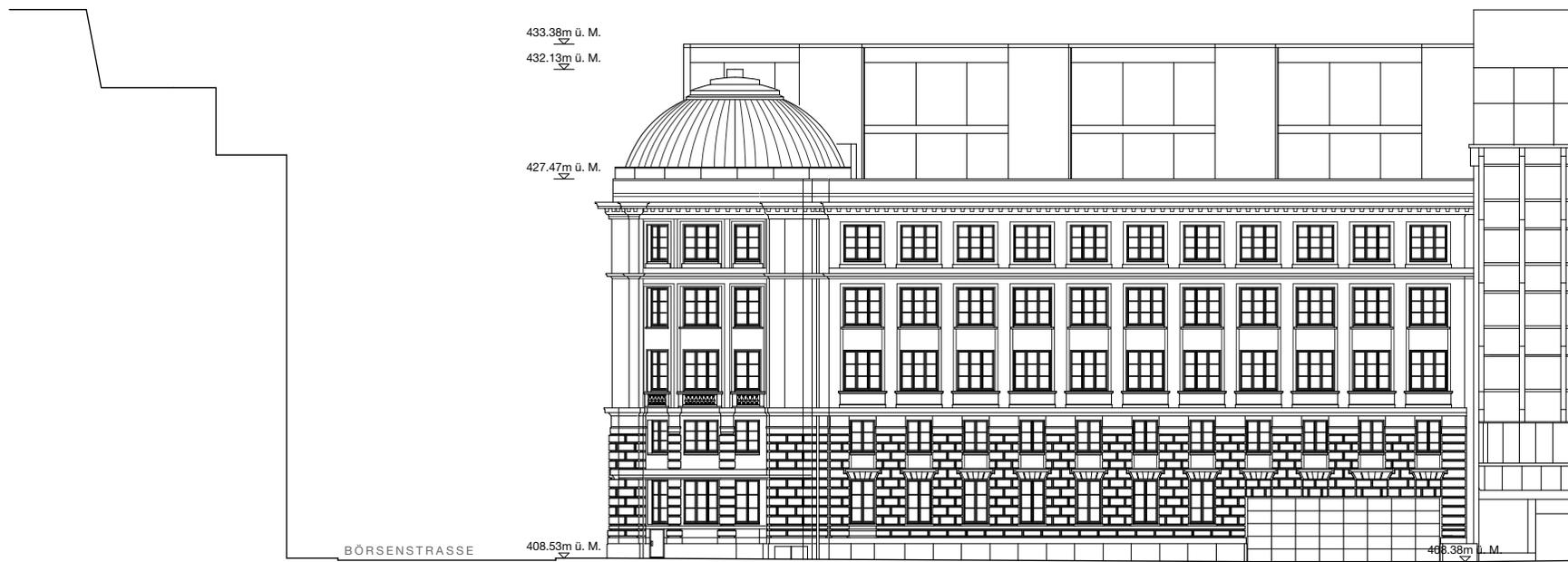
Genossenschaft zum Baugarten
 Transformation Bahnhofstrasse 3, 8001 Zürich
 Richtprojekt zum Gestaltungsplan:
 Ansicht Bahnhofstrasse, 1:333



Ansicht Börsenstrasse



Genossenschaft zum Baugarten
Transformation Bahnhofstrasse 3, 8001 Zürich
Richtprojekt zum Gestaltungsplan:
Ansicht Börsenstrasse, 1:333



Ansicht Talstrasse



Genossenschaft zum Baugarten
Transformation Bahnhofstrasse 3, 8001 Zürich
Richtprojekt zum Gestaltungsplan:
Ansicht Talstrasse, 1:333