

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 14. November 2018

945.

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

IDG-Status: öffentlich

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 Profilangleichung 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 kantonaler 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 Minergie-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.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

I. 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.

II. Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

III. In eigener Befugnis:

Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird eingeladen, nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat die Genehmigung bei der Baudirektion des Kantons Zürich einzuholen. Nach der Genehmigung ist der Gestaltungsplan vom Hochbaudepartement öffentlich aufzulegen und im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich mit Rechtsmittelbelehrung zu publizieren.

IV. Mitteilung je unter Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe, des Schul- und Sport- sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, die Liegenschaftenverwaltung, die Stadtpolizei, Schutz & Rettung, die Feuerpolizei, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz, die Umweltschutzfachstelle, das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk, die Verkehrsbetriebe, die Energiebeauftragte, das Schulamt, die Sozialen Dienste und durch Weisung an den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti