



Privater Gestaltungsplan «Hauptsitz ZKB», Zürich-Altstadt

Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2011

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

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

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

¹Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan 1:500.

²Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1:500 bezeichneten Perimeter. Er umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. AA19, AA21, AA495, AA496, AA497, AA1787 und AA1788 mit einer Gesamtfläche von 8584,2 m².

Art. 3 Geltendes Recht

¹Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. PBG.

²Im Gestaltungsplanperimeter gelten die nachfolgenden Vorschriften. Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht bleiben vorbehalten.

³Die Gebäude Bahnhofstrasse 9, 11, 13, 17 und Talstrasse 12 (Stadtratsbeschluss vom 29. September 2010) sowie Tiefenhöfe 6 (Stadtratsbeschluss Nr. 1104 vom 28. März 1990) sind geschützt. Die Schutzanordnungen gehen dem Gestaltungsplan vor.

⁴Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.

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

Art. 4 Richtprojekt

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

B. Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5 Empfindlichkeitsstufen und Lärmschutz

¹Im Gestaltungsplanperimeter wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

²Die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Art. 6 Nutzweise

¹Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie gewerbliche und kulturelle Betriebe maximal mässig störender Art zulässig. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

²Der Wohnanteil beträgt 0 %.

³In den Erdgeschossen sind an dafür geeigneter Lage in mindestens 50 % der massgeblichen Geschossfläche öffentliche oder publikumsorientierte Nutzungen wie Kundenbereiche, Läden, Gastronomie-, Veranstaltungs- und Kulturräume beizubehalten bzw. vorzusehen.

Art. 7 Gebäudemantel

¹Der Gebäudemantel der Baubereiche A1, A2, B1, B2, C1, C2 und D wird durch die im Plan 1:500 eingetragenen Festlegungen bestimmt. Innerhalb des Gebäudemantels ist die oberirdische Geschosszahl frei.

²In den Baubereichen A1 und A2 ist ein Hochhaus im Rahmen des Gebäudemantels zulässig.

³In den Baubereichen E und F mit Profilerhaltung haben Gebäude oder Gebäudeteile bei Ersatz oder Umbau den Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild des bestehenden Gebäudes zu übernehmen. Oberirdisch darf die Zahl der bestehenden Geschosse nicht überschritten werden.

⁴Der minimale Gebäudeabstand von 7 m darf nur unterschritten werden, wenn die feuerpolizeilichen, arbeits- und wohnhygienischen Anforderungen eingehalten sind.

⁵Ausserhalb des Gebäudemantels dürfen folgende Gebäude und Gebäudeteile erstellt resp. beibehalten werden:

- a. unterirdische Gebäude und Gebäudeteile;
- b. bestehende Fassaden;
- c. höchstens einzelne Balkone und Erker bis maximal 1,5 m;
- d. Vordächer und dergleichen;
- e. Anlagen für Gastronomie im Hofbereich;
- f. Sammelstellen des Abfuhrwesens;
- g. kleine technische Aufbauten auf dem Dach, wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten, Dachausstiege und dergleichen sowie weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie.

⁶Für die dauernde Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes ist vor dem Baubewilligungsverfahren eine entschädigungspflichtige Bewilligung bzw. Konzession einzuholen, ansonsten der öffentliche Grund nicht beansprucht werden darf. Davon ausgenommen sind bestehende Überstellungen.

Art. 8 Ausnützung

¹Innerhalb des oberirdischen Gebäudemantels ist die Ausnützung frei.

²Im ersten Untergeschoss dürfen maximal 5500 m² massgebliche Geschossfläche (ohne Aussenmauern) ausgenützt werden.

³Im zweiten und dritten Untergeschoss dürfen in der Summe maximal 5500 m² massgebliche Geschossfläche (ohne Aussenmauern) ausgenützt werden. Es sind nur nicht ständig genutzte Räume wie Tresor, Ausstellung, Wellness und Garderobe samt Erschliessung und Nebenräume zulässig. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detailliertes Nutzungskonzept mit den entsprechenden arbeitsrechtlichen Nachweisen vorzulegen.

Art. 9 Gestaltung, Gesamtwirkung

¹Bauten, Anlagen inkl. Ausstattungen, besondere Gebäude und Aussenbereiche sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und stadträumlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Einzelteilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Möblierung und Bepflanzung.

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



Privater Gestaltungsplan «Hauptsitz ZKB»

Zürich - Altstadt

Festlegungen

Baubereiche:

- Randgebäude
- Hofgebäude
- Hofgebäude mit Profilerhaltung

Übrige Festlegungen:

- Perimeter Gestaltungsplan
- transparente Gestaltung im Erdgeschoss
- Gebäuderücksprung
- MIV-Erschliessung (Lage schematisch)
- Parkplätze (Lage schematisch)
- Erschliessung der Anlieferung (Lage schematisch)
- Fussgängerverbindung (Lage schematisch)
- Bäume zu erhalten (Lage schematisch)
- Bäume zu pflanzen (Lage schematisch)
- Freiraum
- Koordinatenpunkte
- + 436.35 m Knoten Gebäudemantel

Informationen

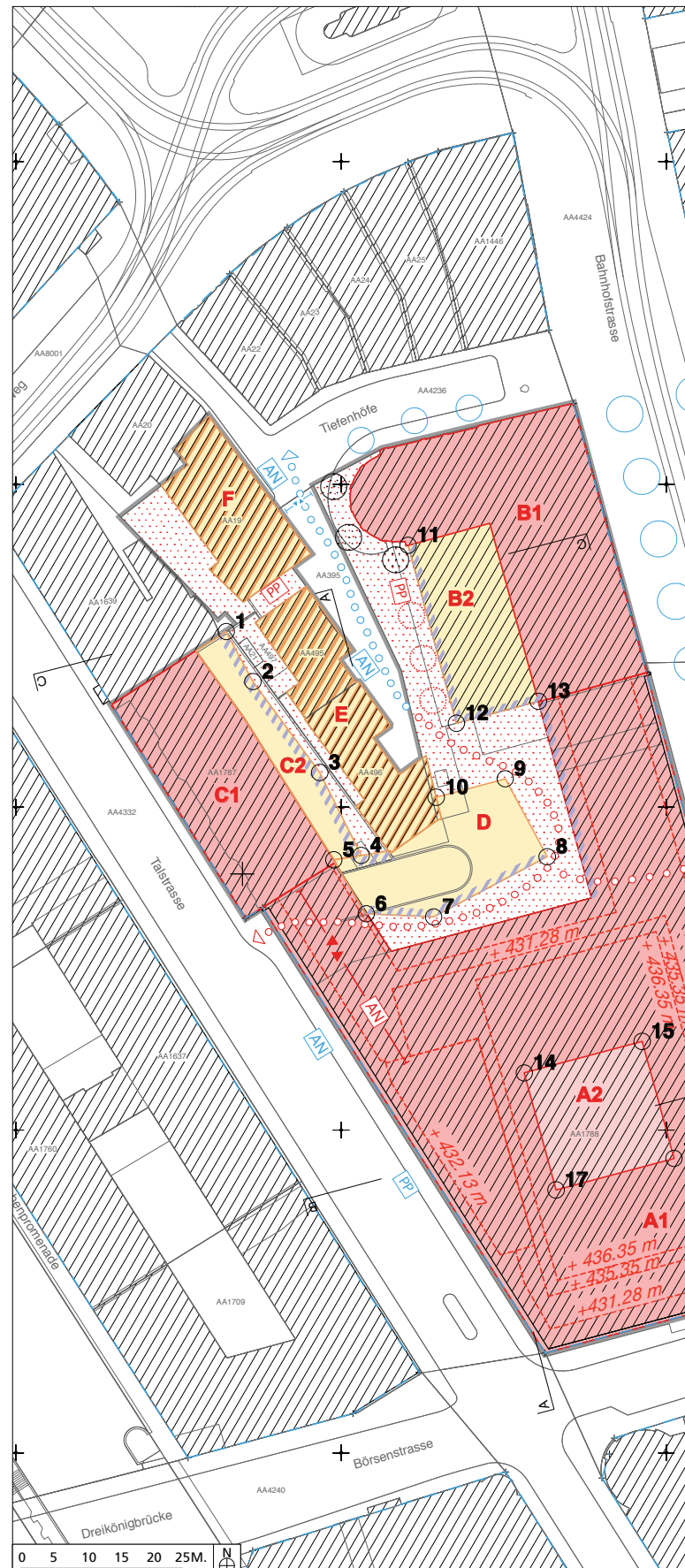
- bestehende Baulinie
- bestehende Bauten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters
- MIV-Erschliessung (Lage schematisch)
- Parkplätze (Lage schematisch)
- Erschliessung der Anlieferung (Lage schematisch)
- Fussgängerverbindung (Lage schematisch)
- Bäume (Lage schematisch)
- + 408.80 m Bestand Geländekoten

Koordinaten der Neubaubereichspunkte

Nr.	y - Koordinate	x - Koordinate	Höhe
1	683'082.35	247'027.20	+413.66 m
2	683'086.46	247'019.45	+413.66 m
3	683'096.72	247'005.37	+413.66 m
4	683'103.09	246'992.54	+413.66 m
5	683'098.89	246'991.85	+417.60 m
6	683'103.86	246'983.50	+417.60 m
7	683'114.23	246'983.01	+418.90 m
8	683'131.68	246'992.33	+418.20 m
9	683'125.23	247'004.40	+418.80 m
10	683'114.62	247'001.54	+420.30 m
11	683'110.31	247'040.57	+417.90 m
12	683'117.72	247'013.00	+417.90 m
13	683'130.32	247'016.40	+417.90 m
14	683'128.16	246'958.85	+436.35 m
15	683'146.29	246'963.73	+436.35 m
16	683'151.17	246'945.60	+436.35 m
17	683'133.04	246'940.72	+436.35 m

Plan

Massgebend für die Rechtsverbindlichkeit ist der Plan im Massstab 1:500



Art. 10 Freifläche

¹Die im Plan 1:500 bezeichneten Freiflächen müssen eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufweisen.

²In dem im Plan 1:500 bezeichneten Bereich sind die bestehenden Bäume zu erhalten und durch zusätzliche Bäume zu ergänzen.

Art. 11 Etappierung

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

C. Erschliessung

Art. 12 Erschliessung für Motorfahrzeuge

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

²Die Anlieferung erfolgt an den im Plan 1:500 bezeichneten Stellen.

Art. 13 Fusswegverbindung und Zugänge

¹Im Hofbereich ist eine Fusswegverbindung mit je einem Durchgang zur Bahnhofstrasse und Talstrasse sicherzustellen. Diese ist mindestens während den üblichen Ladenöffnungszeiten offen zu halten.

²Die Zugänge zum Hof und zu den Gebäuden sind hindernisfrei zu erstellen.

Art. 14 Parkierung

¹Die Parkierung wird unter Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmungen nach der im Zeitpunkt des jeweiligen baurechtlichen Entscheides für die Stadt Zürich massgebenden Parkplatzverordnung geregelt.

²Von diesen Parkplätzen dürfen maximal 8 Abstellplätze an dem im Plan 1:500 bezeichneten Bereich erstellt werden. Die überzähligen Abstellplätze im Hofbereich sind bis zum Zeitpunkt der ersten Volumenänderung aufzuheben. Die restlichen Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.

³Mindestens 20 Abstellplätze für leichte Zweiräder sind oberirdisch anzuordnen.

Art. 15 Abfallentsorgung

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

D. Umwelt

Art. 16 Ökologischer Ausgleich

¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.

²Nicht begehbbare Flachdächer (exkl. Flachdächer von technischen Aufbauten) sind extensiv zu begrünen, soweit es technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

³Mit der Überbauung und Umgebungsgestaltung ist der Meteorwasserversickerung in Anwendung von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes Rechnung zu tragen.

Art. 17 Energie

¹Neubauten – und soweit technisch möglich, mit dem Schutzzumfang gemäss Schutzverträgen vom 28. März 1990 und 29. September 2010 vereinbar sowie wirtschaftlich tragbar auch Umbauten – sind im Minergie-Standard zu erstellen oder müssen hinsichtlich des Heizenergiebedarfs mindestens 30 % unter den Vorgaben der jeweils zum Zeitpunkt des Bauentscheids gültigen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich liegen.

²Der Energiebedarf für Raumheizung/-kühlung und Wassererwärmung ist im Rahmen eines Seewasser-Energieverbunds zu decken, soweit er nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird. Andere Energien sind zulässig, falls der Anschluss an einen Seewasser-Energieverbund nicht möglich ist.

E. Schlussbestimmungen

Art. 18 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.¹

¹ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 27. März 2012, Inkraftsetzung auf den 28. April 2012.