



Privater Gestaltungsplan Zollstrasse

Gemeinderatsbeschluss vom 8. Januar 2014

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Für das Gebiet zwischen Langstrasse, Zollstrasse, Sihlquai und Gleisfeld, mit Ausnahme des für den Negrellisteg benötigten Areals, gilt ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), bestehend aus den beiden Teilarealen Zollstrasse West und Zollstrasse Ost.

² Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000.

Art. 2 Geltendes Recht

Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht (insbesondere Eisenbahngesetz) bleibt vorbehalten. Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung keine Anwendung.

Art. 3 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan soll eine nachhaltige Projektentwicklung des Gebiets ermöglichen (gesellschaftlich, ökologisch, wirtschaftlich).

² Im Besonderen

- sollen die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete sowie wirtschaftlich tragfähige Überbauung geschaffen werden.
- sollen Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet werden.
- sollen die Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsstruktur, insbesondere auf der Ebene Zollstrasse, und für ein belebtes Quartier geschaffen werden.
- soll eine zweckdienliche Lösung für die Verkehrserschliessung geschaffen werden.
- sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die städtebauliche Anbindung des Gestaltungsplangebietes an

das Quartier gewährleistet ist, insbesondere in Bezug auf Höhenstaffelung und Massstäblichkeit, und ein dem Ort angemessener Abschluss zum Gleisfeld entsteht.

- soll am Gleisraum ein der repräsentativen Lage angemessener Auftritt des Quartiers erreicht werden.

Bebauung und Ausnutzung

Art. 4 Baubereiche Hochbauten

¹ Das Gebiet des Gestaltungsplans ist in die vier Baubereiche 1 bis 4 mit begrenzenden Mantellinien gegliedert. Mit Ausnahme von Veloabstellplätzen für Besucherinnen und Besucher sowie die Kundschaft und baulichen Elementen der Aussenraumgestaltung wie Mauern, Sitzgelegenheiten etc. sowie Gebäudevorsprünge gemäss Art. 11 dürfen Bauten und Anlagen, welche über dem gestalteten Boden liegen, nur innerhalb dieser Mantellinien erstellt werden.

² Alle Flächen ausserhalb dieser Mantellinien, mit Ausnahme des im Plan eingetragenen Perrons Gleis 18, sind öffentlich zugänglicher Freiraum.

³ Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf diese Mantellinien gestellt werden. Es kommen keine Mehr-längen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.

Art. 5 Unterbauten

¹ Zwischen den Baubereichen kann unter dem gestalteten Boden über die Mantellinien hinaus gebaut werden. Gebäude und Gebäudeteile im Baulinienbereich der Zollstrasse sind nicht zulässig.

² Anrechenbare Flächen ausserhalb der Mantellinien sind nicht zulässig.

Art. 6 Pflichtlinien

Wo dies im Plan bezeichnet ist, sind Gebäudeteile auf die Mantellinien zu stellen.

Art. 7 Arkadenlinien

Wo eine Arkadenlinie besteht, sind Gebäudeteile mindestens bis auf die Arkadenlinie zurückzusetzen. Die lichte Höhe beträgt mindestens 3,5 m. Die Arkade ist eingeschossig auszubilden. Eine Abstützung der über der Arkade liegenden Geschosse innerhalb der Mantellinie ist erlaubt.

Art. 8 Rückversetzung Abschnitt G

Im Baubereich 4, Abschnitt G, ist die Fassade ab dem 4. Geschoss ab Ebene Zollstrasse auf mindestens die Arkadelinie zurückzusetzen.

Art. 9 Durchblicke

¹ In den Baubereichen 1, 2 und 4 werden Durchblicke festgelegt. Diese sichern den Blick vom angrenzenden Quartier aufs Gleisfeld.

² In den Baubereichen 2 und 4 reichen die Durchblicke ab gestaltetem Boden gegen die Zollstrasse über alle Geschosse, im Baubereich 1 mindestens ab gestaltetem Boden gegen das Gleisfeld über alle Geschosse. Die Durchblicke in den Baubereichen 2 und 4 sind gleichzeitig Fusswegverbindungen gemäss Art. 28.

³ Die Durchblicke haben eine Mindestbreite von 5 m. Im Baubereich 1 sowie in den Baubereichen 2 und 4 hat die Summe der beiden Durchblicke zudem jeweils eine Mindestbreite von 13 m aufzuweisen.

Art. 10 Gebäudehöhen

¹ Es gelten die nachfolgenden maximalen Gebäudehöhen gemessen ab der im Zeitpunkt der Baueingabe relevanten Kote des Trottoirs Zollstrasse:

Baubereich 1	Abschnitt A: 23,5 m Abschnitt B: 20,0 m Abschnitt C: 15,0 m
Baubereich 2	Abschnitt D: 25,0 m Abschnitt E: 18,5 m
Baubereich 3	Abschnitt F: 25,0 m
Baubereich 4	Abschnitt G: 23,5 m Abschnitt H: 25,0 m

² Baulinien und Baubegrenzungslinien führen nicht zu einer Beschränkung der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 ff. PBG.

³ Als Dachaufbauten zulässig sind Treppenaufgänge, dazugehörige Abstellkammern, allfällige Wetterschutzmassnahmen für Dachterrassen sowie Absturzsicherungen und technische Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Liftaufbauten, Oblichter und dergleichen sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1,2 m.

Art. 11 Gebäudevorsprünge

¹ Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 1,5 m über die Mantellinie für Hochbauten und die Pflichtlinien hinausragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Die einzelnen Vorsprünge haben eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m ab gestaltetem Boden einzuhalten.

² Art. 11 Abs. 1 gilt auch für die Rückversetzung gemäss Art. 8.

Art. 12 Geschossflächen

¹ Die Anrechenbarkeit der Flächen richtet sich nach § 255 PBG. Zusätzlich zu den Räumen in Vollgeschossen sind auch jene in Untergeschossen an die Ausnützung anrechenbar.

² In den einzelnen Baubereichen gelten folgende maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen:

Baubereich 1 12 000 m²

Baubereich 2 12 000 m²

Baubereich 3 4 000 m²

Baubereich 4 13 000 m²

³ Die bahnbetriebliche Nutzung im S-Bahntunnel, ausgenommen Schalterhallen, wird nicht an die Ausnützung angerechnet.

Art. 13 Geschosse

¹ Die Geschoszahl ist unter Vorbehalt der Beschränkungen des PBG innerhalb der zulässigen Höhen frei.

² Es ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

³ Dachgeschosse sind nicht erlaubt.

Art. 14 Geschosshöhe

¹ Die Geschosshöhe auf Ebene Zollstrasse hat in den Baubereichen 1, 2 und 4 mindestens 4,00 m zu betragen.

² Wird in das Geschoss Ebene Zollstrasse eine Galerie eingebaut, d. h. ein eingezogener Boden, der sich über maximal 50 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses erstreckt, so kann oberhalb und unterhalb dieses Bodens die Geschosshöhe von 4,00 m unterschritten werden.

Art. 15 Übertragung von Geschossfläche

Übertragungen von Geschossflächen zwischen den Baubereichen 2, 3 und 4 sind zulässig, soweit in keinem Baubereich die höchstzulässige Geschossfläche um mehr als 10 % erhöht wird.

Nutzung

Art. 16 Nutzweise

¹ Nebst Wohnungen sind mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

² Bei Bedarf sind in angemessenem Umfang Räume für Kindergärten und Kinderbetreuung vorzusehen. Diese sind nicht dem Wohnanteil, jedoch, sofern sie auf Ebene Zollstrasse angeordnet sind, als publikumsorientierte Nutzung anrechenbar.

³ Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

Art. 17 Nutzungen auf Ebene Zollstrasse und Louis-Favre-Platz

¹ Von der anrechenbaren Geschossfläche auf der Ebene Zollstrasse sind, abzüglich der Flächen für Velo- und Kinderwagenabstellplätze und der Erschliessung, mindestens 50 % mit publikumsorientierten Nutzungen zu belegen. Es sind auch Einrichtungen für Kindergärten und Kinderbetreuung zulässig. Wohnungen sind auf der Ebene Zollstrasse nicht zulässig.

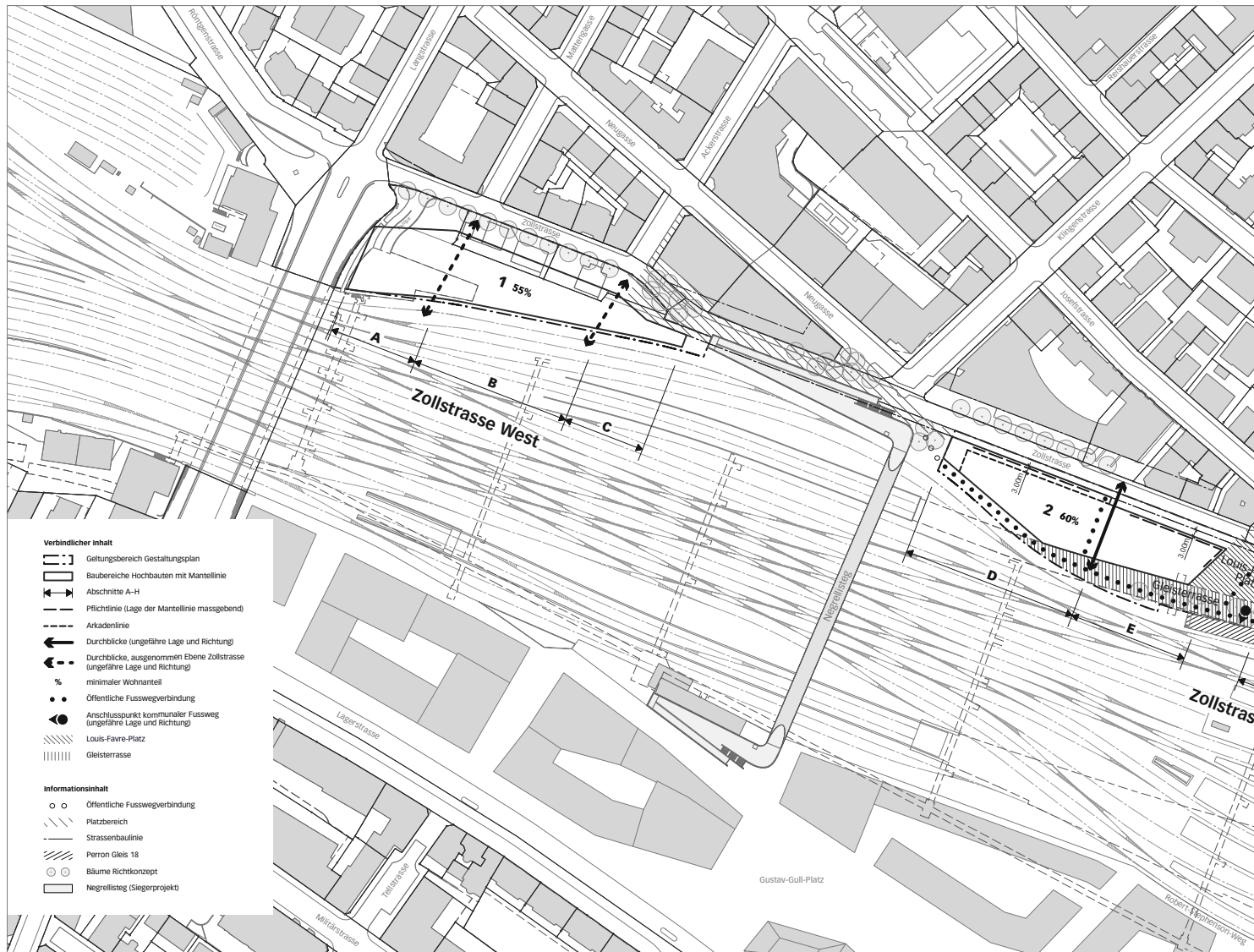
² Am Louis-Favre-Platz sind beidseitig publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen, davon mindestens auf einer Seite eine Gastronomienutzung. Im Baubereich 3 kann die publikumsorientierte Nutzung statt am Louis-Favre-Platz auch auf Gleisseite angeordnet werden.

³ Im Abschnitt H sind auf der Ebene Zollstrasse zur Zollstrasse oder Halle Sihlquai hin publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.

Art. 18 Wohnanteil

¹ Es gelten die im Plan bezeichneten minimalen Wohnanteile pro Baubereich. Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben ist der vorgeschriebene Wohnanteil je Baubereich bei jedem Zwischenstand einzuhalten; innerhalb der Baubereiche 2 und 3 darf die zu realisierende Wohnfläche frei transferiert werden.

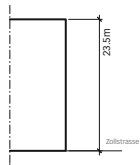
² Zweitwohnungen werden nicht auf die Wohnanteilsfläche angerechnet. Der vorgeschriebene Wohnanteil muss bei jedem Zwischenstand eingehalten sein.



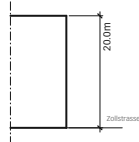
- Verbindlicher Inhalt**
- Geltungsbereich Gestaltungsplan
 - Baubereiche Hochbauten mit Mantellinie
 - Abschnitte A-H
 - Pflichtlinie (Lage der Mantellinie massgebend)
 - Arkadenlinie
 - Durchblicke (ungefähre Lage und Richtung)
 - Durchblicke, ausgenommen Ebene Zollstrasse (ungefähre Lage und Richtung)
 - minimaler Wohnanteil
 - Öffentliche Fusswegverbindung
 - Anschlusspunkt kommunaler Fussweg (ungefähre Lage und Richtung)
 - Louis-Favre-Platz
 - Gleisstrasse

- Informationsinhalt**
- Öffentliche Fusswegverbindung
 - Platzbereich
 - Strassenbaulinie
 - Perron Gleis 18
 - Bäume Richtkonzept
 - Negrellisteg (Siegerprojekt)

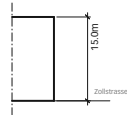
Abschnitt A



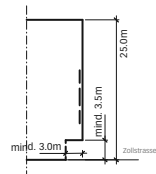
Abschnitt B



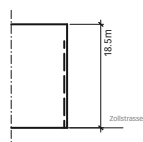
Abschnitt C

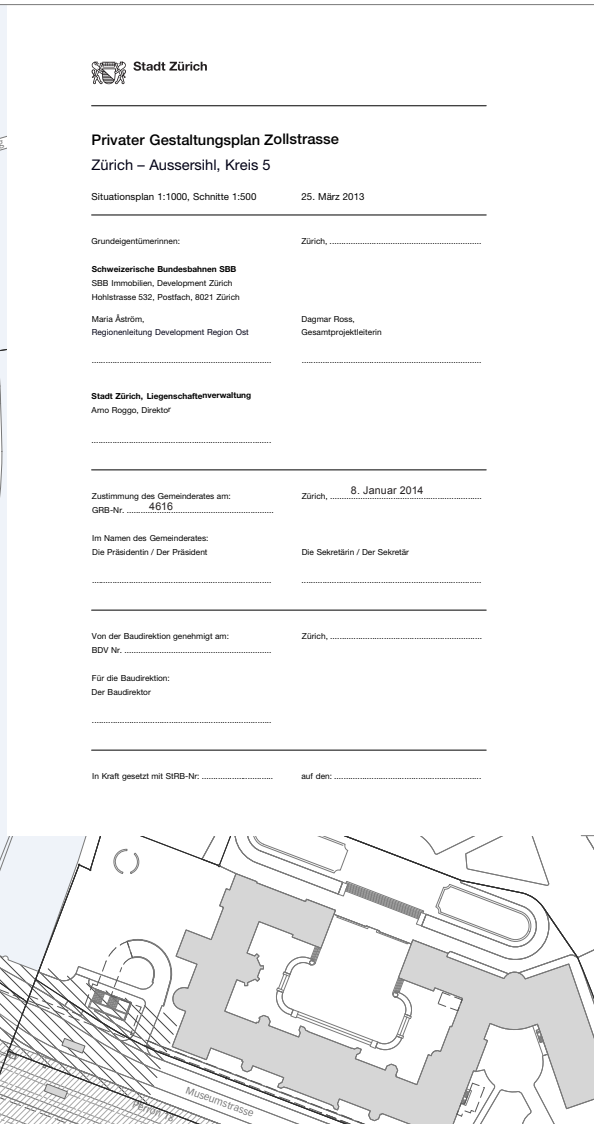


Abschnitt D

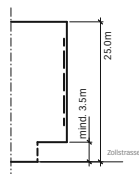


Abschnitt E





Abschnitt H



³ Als Zweitwohnungen gelten Wohnungen, welche durch Personen genutzt werden, welche weder Wohnsitz in Zürich haben, noch sich in Zürich als Wochenaufenthalter insbesondere zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken aufhalten.

⁴ Die Baubehörde weist in der Baubewilligung das Grundbuchamt an, auf dem Grundbuchblatt des betroffenen Grundstücks folgende Anmerkung anzubringen: «Zweitwohnungen werden nicht auf die Wohnanteilsfläche angerechnet. Der vorgeschriebene Wohnanteil muss bei jedem Zwischenstand eingehalten sein.»

Art. 19 Ausschluss von Wohnen

In den Baubereichen 3 und 4 ist Wohnen im 1. Vollgeschoss gegen das Gleisfeld ausgeschlossen.

Gestaltung

Art. 20 Bauten und Anlagen

¹ 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, insbesondere auch gleisseitig.

² In den Baubereichen 1 und 2 sind Wohnungen und Aussenräume auf Ebene Gleisfeld mit besonderer Rücksicht auf deren Lage am Gleisfeld, als öffentlich einsehbarer Raum, auszugestalten.

Art. 21 Dächer

¹ Mindestens 60 % aller erstellten horizontalen Dachflächen sind ökologisch hochwertig, gemäss den Anforderungen des ökologischen Ausgleichsmodells Stadt Zürich / SBB, zu begrünen. Sie sind mit einer für eine direkte Versickerung in unterirdischen Anlagen ausreichenden Mächtigkeit des Bodens auszubilden, wenn dies technisch möglich ist.

² Flachdächer von kleineren technischen Aufbauten müssen nicht begrünt werden.

³ Solaranlagen auf den Dachflächen sind als schräggestellte Elemente zu planen und mit Dachbegrünungen zu kombinieren.

⁴ Technische Aufbauten (mit Ausnahme von Solaranlagen) sind auf das Minimum zu beschränken. Alle Dachaufbauten dürfen die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen.

Art. 22 Freiraum

¹ Der öffentlich zugängliche Freiraum gemäss Art. 4 Abs. 2 ist auf die Bedürfnisse der Fussgängerinnen und Fussgänger und als Aufenthaltsraum auszubilden. Der Freiraum ist besonders gut zu gestalten, auszustatten und angemessen zu begrünen.

² Die Anlieferung und die Vorfahrt zu den einzelnen Gebäuden haben sich diesem Ziel unterzuordnen.

³ Auf dem Louis-Favre-Platz und der Gleisterrasse sind markierte Anlieferungsflächen nicht zulässig.

⁴ Mindestens ein Drittel des nicht mit Gebäuden überstellten Gestaltungsplanperimeters ist als Freifläche mit Aufenthaltsqualität auszubilden.

⁵ Der Louis-Favre-Platz und die Gleisterrasse sind als Bereiche mit Aufenthaltsqualität auszubilden. Wenige Veloabstellplätze für Besucherinnen und Besucher sowie die Kundschaft sind zulässig.

⁶ Die Gleisterrasse ist angemessen mit Bäumen zu begrünen.

⁷ Für die Gestaltung der Freiräume sind für die beiden Teilareale Zollstrasse West und Ost je ein einheitliches, übergeordnetes Gestaltungskonzept, das den Zusammenhang des Gestaltungsplangebietes sicherstellt, zu erstellen und spätestens mit dem ersten Baugesuch einzureichen.

Art. 23 Reklame- und Werbeanlagen

Für die beiden Teilareale Zollstrasse West und Ost ist spätestens mit dem jeweiligen ersten Baugesuch je ein übergeordnetes Reklame- und Werbekonzept, welches den Anforderungen gemäss Art. 20 Rechnung trägt, einzureichen. Die übergeordneten Konzepte dienen als Grundlage für die Reklamekonzepte der einzelnen Baubereiche bzw. Liegenschaften. Die Bewilligungen der Anlagen werden auf Basis der entsprechenden Konzepte erteilt.

Erschliessung und Parkierung

Art. 24 Zu- und Wegfahrten

¹ Die Zu- und Wegfahrten sind unter Berücksichtigung des öffentlichen Freiraums und der Organisation der publikumsorientierten Nutzungen anzuordnen.

² Die Erschliessung der Parkieranlagen für das Teilareal Zollstrasse West erfolgt im Baubereich 1 im Abschnitt B und für das Teilareal Zollstrasse Ost im Baubereich 2 in den Abschnitten D oder E.

Art. 25 Anlieferung

¹ Für die Anlieferung sind für die beiden Teilareale Zollstrasse West und Ost je ein Anlieferungskonzept zu erstellen, welches mit dem jeweils ersten Baugesuch einzureichen ist.

² Der Anlieferungsverkehr und die Vorfahrt sind grundsätzlich auf Privatgrund vorzusehen.

³ Die Anlieferung für den Baubereich 4 erfolgt im Abschnitt G.

Art. 26 Abstellplätze motorisierter Individualverkehr

¹ Es gilt die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 11. Dezember 1996 mit Änderungen vom 7. Juli 2010.

² Die Parkierung hat unterirdisch zu erfolgen. Gemeinsame Parkierungsanlagen für mehrere Baubereiche sind zulässig.

³ Die für den Bahnbetrieb und den Betrieb des Hauptbahnhofs notwendigen Abstellplätze liegen teilweise im Gestaltungsplangebiet, sind aber in einem separaten Baubewilligungsverfahren gemäss Eisenbahngesetz bzw. Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) zu bewilligen.

Art. 27 Abstellplätze Zweiräder

Es gilt die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 11. Dezember 1996 mit Änderungen vom 7. Juli 2010.

Art. 28 Fusswegverbindungen

¹ Die im Plan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sind als solche zu gestalten und dauernd für die Benützung freizuhalten. Entlang der Durchblicke in den Baubereichen 2, 3 und 4 ist gleichzeitig Anlieferung möglich.

² Vom Louis-Favre-Platz ist ein möglichst offener Zugang zum Perron Gleis 18 vorzusehen.

³ Zur Feinerschliessung der Baubereiche 2, 3 und 4 ist entlang der Zollstrasse, zwischen der Strassenbaulinie und dem nördlichen Ende des Gestaltungsplanperimeters, ein zwei Meter breites Trottoir zu erstellen.

⁴ Für die im kommunalen Richtplan vom 1. Oktober 2003 festgesetzte Fusswegverbindung (Gleisquerung westlich Hauptbahnhof) ist im Bereich der Gleisterrasse, zwischen den Baubereichen 2 und 3, der notwendige Platz für die Einmündung (Brückenkopf, Zugänge) zu sichern.

Umwelt

Art. 29 Lärm-Empfindlichkeitsstufe

¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.

² Im Baubereich 1, Abschnitt A, Fassade Langstrasse, sind keine Lüftungsfenster für lärmempfindliche Wohnräume zulässig, es sei denn, es wird nachgewiesen, dass zum Zeitpunkt der Baubewilligung die Lärmemissionen soweit reduziert sind, dass mit gestalterischen Massnahmen an dieser Fassade die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Art. 30 Energie

Bauten sind auf eine ökologische und energieeffiziente Bauweise auszurichten:

- Die Gebäude müssen mindestens den Energiekennwerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen. Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung.
- Der Heiz- und Kühlenergiebedarf ist, sofern zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar, durch erneuerbare Energien oder mit Abwärme zu decken. Vorbehalten bleiben die notwendigen Bewilligungen und Konzessionen.

Art. 31 Ökologischer Ausgleich

¹ Bauten, Anlagen, bauliche Veränderungen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren.

² Es kommt das ökologische Bewertungs- und Ausgleichsmodell der SBB (1994) zur Anwendung.

Art. 32 Hochwasserschutz

¹ Schutzmassnahmen gegen Hochwasserschäden liegen in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können bei besonders sensiblen Objekten, bei denen viele Personen gefährdet sind oder sehr hohe Sach- oder andere Folgeschäden auftreten können, Schutzmassnahmen verlangt werden, mit denen sich die Risiken minimieren lassen.

Art. 33 Entwässerung

¹ Sämtliches im Geltungsbereich des Gestaltungsplans anfallendes nicht oder wenig verschmutztes Regenabwasser ist gemäss Generellem Kanalisationsprojekt der Stadt Zürich, im Sinne von Artikel 7 des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 sowie nach der VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» 2002 inkl. Aktualisierungen und der «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» des AWEL (2006) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

² Das von begrünten Dachflächen anfallende Regenabwasser kann unter Einhaltung der Auflagen von ERZ und AWEL in unterirdischen Anlagen zur Versickerung gebracht werden. Wenig verschmutztes Regenabwasser von Plätzen, Fuss- und wenig belasteten Verkehrswegen ist über eine belebte Bodenpassage zu versickern.

³ Die für die Versickerung notwendigen Flächen sind bei der Planung auszuscheiden und bei der Aussenraumgestaltung zu berücksichtigen.

⁴ Regenwasser, welches nicht versickert werden darf, sowie Schmutzabwasser ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 und nach Massgabe des Generellen Kanalisationsprojektes abzuleiten.

⁵ Für die beiden Teilareale Zollstrasse West und Ost ist je ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Dieses ist durch ERZ Entwässerung genehmigen zu lassen und spätestens mit dem jeweiligen ersten Baugesuch einzureichen.

Art. 34 Abfallentsorgung

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

Schlussbestimmungen

Art. 35 Inkrafttreten

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

¹ Genehmigt durch die kantonale Baudirektion am 17. Juli 2014; Inkraftsetzung auf den 15. September 2014.