



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Baugarten», Zürich-City

vom 26. Juni 2019

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 41 lit. k GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 14. November 2018²,

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

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. Zweck

Art. 2 ¹ Für den Perimeter gemäss Situationsplan wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von §§ 85 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG)³ festgesetzt. Bestandteile

² Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem dazugehörenden Situationsplan im Massstab 1:500 inklusive Schnittplänen im Massstab 1:1000 zusammen.

Art. 3 Der Geltungsbereich ist im zugehörigen Situationsplan dargestellt. Geltungsbereich

Art. 4 ¹ Im Geltungsbereich gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten. Anwendbares Recht

² Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss PBG⁴ 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.

¹ AS 101.100

² STRB Nr. 945 vom 14. November 2018.

³ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁴ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁵ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

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.

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:

- a. 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 absolut notwendige Minimum zu beschränken;
- b. Solaranlagen;
- c. 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.

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. Lichthof

Art. 11 ¹ Es sind sieben Vollgeschosse (Erdgeschoss, Mezzanin, 1.–5. Obergeschoss) und drei Untergeschosse zulässig, wovon zwei anrechenbar sein dürfen. Geschosszahl

² Das 1. Untergeschoss ist im gesamten Geltungsbereich zulässig. Das 2. und 3. Untergeschoss sind in dem im Situationsplan gelb schraffierten Bereich zulässig.

Art. 12 ¹ Innerhalb des oberirdischen Gebäudemantels ist die Ausnützung 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.

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. Dachgestaltung

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. Gestaltung

C. Erschliessung und Parkierung

Art. 15 ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Talstrasse in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich. Erschliessung

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.

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.

⁶ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

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.

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.

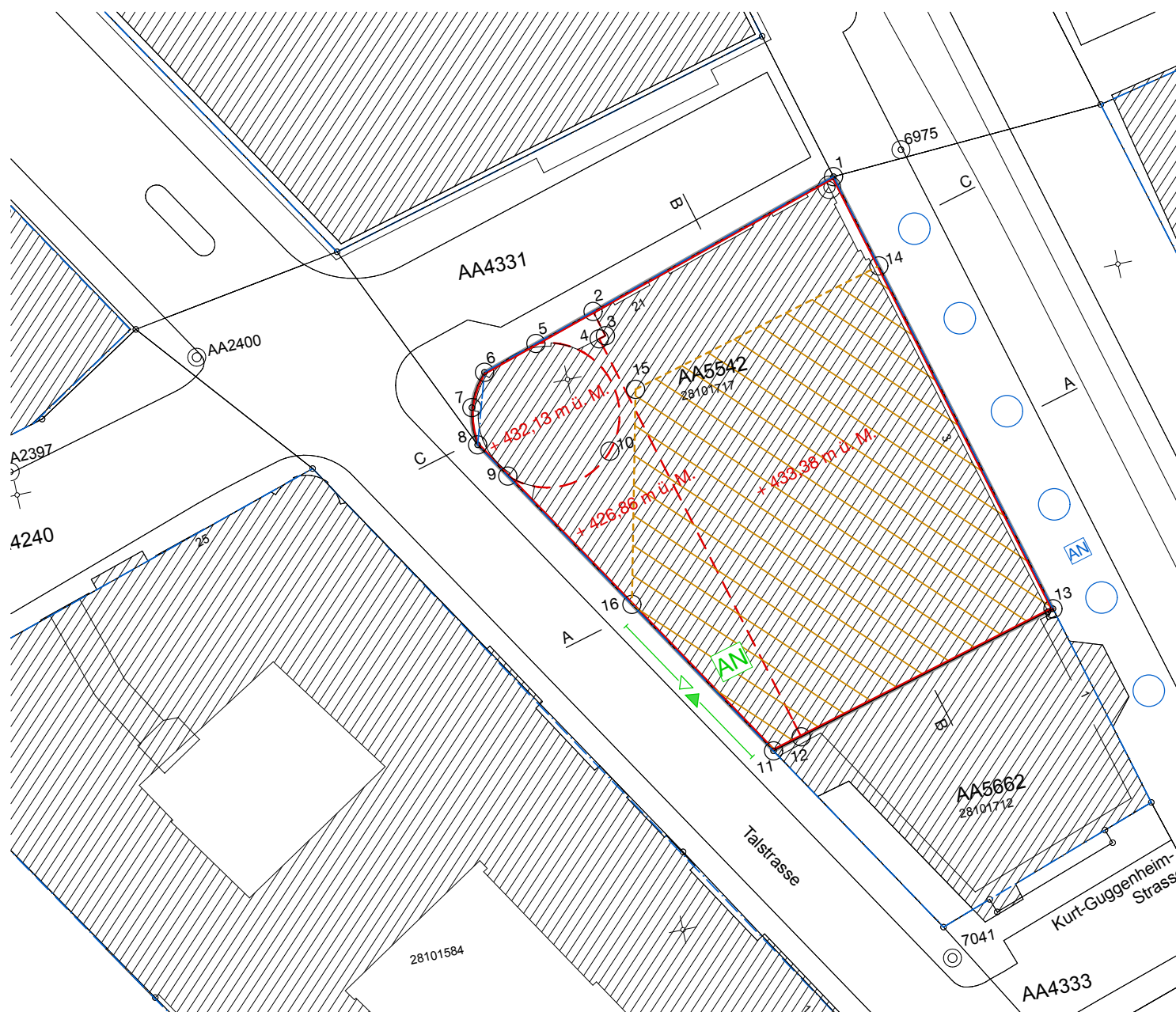
⁵ Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, ist auf dem Gebäude eine Solarstromanlage mit einer Nennleistung von mindestens 10 W pro m² Energiebezugsfläche zu installieren, wobei maximal eine Gesamtleistung von 30 kWp verlangt wird.

E. Schlussbestimmungen

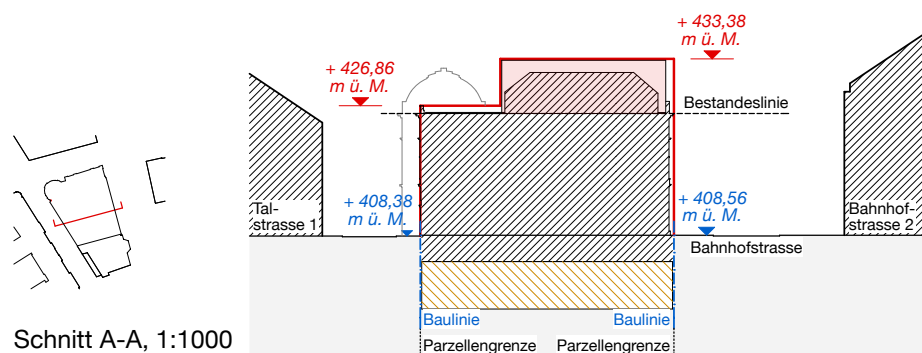
Art. 21 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach rechtskräftiger Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft¹⁰. Inkrafttreten

¹⁰ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 18. Dezember 2019; Inkrafttreten 15. Mai 2020 (STRB Nr. 244/2020).

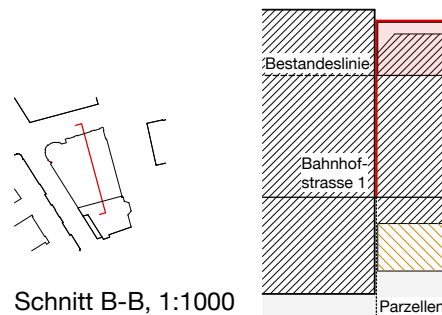
Privater Gestaltungsplan «Baugarten» Zürich-City, Kreis 1



Plan



Schnitt A-A, 1:1000



Schnitt B-B, 1:1000



Festlegungen

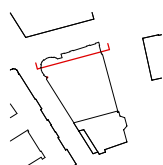
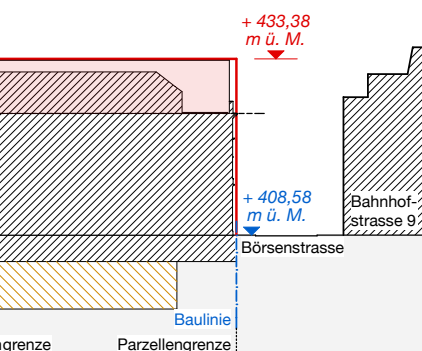
- Geltungsbereich
- Gebäudemantel
- Bestandeslinie
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Gebäudehöhenkote
- Aufstockung
- Neues 2. und 3. Untergeschoss
- MIV-Erschliessung
- AN Anlieferung und Entsorgung (Lage schematisch)
- + 433,38 m max. Gebäudehöhenkoten für die Aufstockung
- a Koordinatenpunkte

Informationen

- Richtprojekt
- bestehende Baulinie
- bestehende Bauten
- + 408,56 m Höhenkoten bestehendes Gelände
- Bäume
- AN 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

Masstab 1:500



Schnitt C-C, 1:1000

