

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 16. Mai 2013

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan Zollstrasse, Zürich-Aussersihl, Kreis 5

1. Zweck der Vorlage

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, den privaten Gestaltungsplan Zollstrasse, welcher im Kreis 5 die gleisseitige Bebauung zwischen Hauptbahnhof und Langstrasse definiert, festzusetzen.

2. Ausgangslage

Für das Gebiet entlang der Zollstrasse zwischen der Langstrasse und der Halle Sihlquai des Hauptbahnhofs besteht nach Art. 4 BZO eine Gestaltungsplanpflicht. Die SBB als Hauptgrundeigentümerin beabsichtigen, das Gebiet neu zu bebauen, womit die Gestaltungsplanpflicht ausgelöst wird.

Der Gestaltungsplanperimeter besteht aus den zwei Teilarealen Zollstrasse West und Zollstrasse Ost. Dazwischen liegt das für den Negrellisteg, die Fuss- und Radwegverbindung zwischen den beiden Kreisen 4 und 5, benötigte Areal. Der Perimeter umfasst hauptsächlich einen Teil der Parzelle Kat.-Nr. AU6934, Eigentum der Schweizerischen Bundesbahnen SBB, und die beiden deutlich kleineren Parzellen Kat.-Nrn. AU2236 und AU2237, die im Eigentum der Stadt Zürich stehen. Die ausnützungsrelevante Fläche beträgt rund 15 048 m²; davon liegen 5314 m² im Teilareal Zollstrasse West und sind der Zentrumszone Z5 zugeteilt, im Teilareal Zollstrasse Ost liegen 8641 m² in der Zentrumszone Z6 sowie 1094 m² in der Zentrumszone Z7.

Mit dem Ziel, eine bauliche Entwicklung und eine besonders gute Gestaltung des Aussen- und Strassenraums zu gewährleisten, welche sich mit dem bestehenden Quartier verschränken sowie einen stadträumlichen Abschluss zum Gleisfeld bilden, liessen die SBB in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich in einem Studienauftrag ein städtebauliches Konzept erarbeiten. Das ausgewählte Konzept zeichnet sich durch einen sehr situativen Umgang mit der direkten Umgebung aus: Die einzelnen Gebäude beziehen sich in ihren Abmessungen und ihrer Lage auf ihre Nachbarn. Gleichzeitig werden sie aber auch dem Anspruch eines Abschlusses des Quartiers zum Gleisfeld hin und der Nähe zum Hauptbahnhof gerecht. Dieses städtebauliche Konzept liegt dem vorliegenden Gestaltungsplan als Richtkonzept zugrunde.

3. Handänderung Teilareal Zollstrasse West

SBB und Stadt Zürich beabsichtigen, ihre Grundstücke auf dem Teilareal Zollstrasse West an einen gemeinnützigen Wohnbauträger zu verkaufen. Die beiden städtischen Landparzellen Kat.-Nrn. AU2236 und AU2237 befinden sich überwiegend vor der Baulinie und wären ohne Zusammenlegung mit dem angrenzenden Land der SBB nicht überbaubar.

Das Teilareal Zollstrasse West wurde Mitte Oktober 2012 über den Regionalverband Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz ausgeschrieben. Als Bauträgerin wurde inzwischen die Genossenschaft Kalkbreite ausgewählt. Die Veräusserung des städtischen Landes bedarf der separaten Genehmigung durch den Gemeinderat.

4. Wichtigste Festlegungen im Gestaltungsplan

Städtebau und Aussenraum

Gemäss Konzept richten sich die zukünftigen Gebäude an der Zollstrasse in Bezug auf ihre Volumen nach der Quartierbebauung. Dementsprechend legt der Gestaltungsplan die unterschiedlichen Höhen fest und gibt die Abmessungen der Baukörper vor. Der Gestaltungsplan sichert die auch im Konzept vorgesehenen Arkaden und Fassadenrücksprünge auf der Seite der Zollstrasse, welche die Vielfalt und Heterogenität des Quartiers aufnehmen. Zur Zollstrasse hin versetzt gesetzte Baukörper bilden je nach Örtlichkeit weitere und engere Strassenabschnitte. Durchblicke aus den Strassenachsen gewährleisten die Sicht aus dem Quartier zum Gleisraum und sind im Teilareal Zollstrasse Ost zugleich Durchgänge zum Perron 18 und zum Rangierweg. Es entstehen zwei neue öffentliche Räume: In der Verlängerung der Hafnerstrasse der Louis-Favre-Platz und entlang des Gleisfeldes der Rangierweg, der vom Perron 18 bis zum Negrellisteg führt.

Nutzungen

Angestrebt wird ein belebtes Quartier mit einer durchmischten Nutzung. Mit dem Gestaltungsplan werden die Erdgeschossnutzungen sowie der Wohnanteil festgelegt. Der Wohnanteil liegt im Teilareal Zollstrasse Ost zwischen 0 und 70 Prozent, im Teilareal Zollstrasse West bei 55 Prozent. Auf die geforderte Mindestwohnfläche der gesamten Überbauung betrachtet, entspricht der Anteil des gemeinnützigen Wohnens des Teilareals Zollstrasse West 40 Prozent. Zweitwohnungen werden auf den Wohnanteil nicht angerechnet. Insbesondere auf der Ebene Zollstrasse und entlang des Louis-Favre-Platzes wird ein Mindestanteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden und Gastronomie vorgeschrieben. Wohnnutzungen sind auf dieser Ebene ausgeschlossen.

Erschliessung, Parkierung und Anlieferung

Das Gestaltungsplangebiet ist optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Erschliessung der Überbauung durch den MIV erfolgt unter Berücksichtigung des öffentlichen Freiraums und der publikumsorientierten Nutzungen an zwei Stellen über die Zollstrasse. Das neue Verkehrskonzept des Tiefbauamts sieht in der Zollstrasse zwischen dem Sihlquai und der Radgasse sowie zwischen der Acker- und Klingenstrasse die Einführung eines Fahrverbots für den MIV vor. Damit wird die direkte Verbindung zwischen der Langstrasse und dem Sihlquai unterbrochen und der Schleichverkehr unterbunden. Die Verkehrsmengen reduzieren sich in der Zollstrasse auf ein für eine Quartierstrasse erträgliches Mass. Das durch die geplante Überbauung verursachte, zusätzliche Verkehrsaufkommen wird als gering beurteilt. Zudem wird aufgrund der hervorragenden Erschliessungsqualität eine autoarme Überbauung angestrebt. Aus diesem Grund wird die teilrevidierte Parkplatzverordnung vom 7. Juli 2010 für anwendbar erklärt. Die insgesamt 118 Parkplätze gemäss Richtkonzept werden in Parkplätze für Anwohnerinnen und Anwohner sowie Angestellte, SBB-Betriebsparkplätze und Parkplätze für Besucherinnen und Besucher unterteilt. Die tatsächliche Anzahl Pflichtparkplätze für die Überbauung soll aufgrund eines noch zu erstellenden Mobilitätskonzepts festgelegt werden. Die Verteilung der Parkplätze auf die Nutzungen erfolgt im Rahmen der Baubewilligung.

Für die Anlieferung, die grundsätzlich auf Privatgrund erfolgt und den öffentlichen Raum berücksichtigt, wird ebenfalls ein Konzept verlangt, das mit dem Baugesuch eingereicht werden muss.

Für den Veloverkehr bleibt die Zollstrasse durchgehend in beide Richtungen befahrbar. Mit dem noch zu erstellenden Mobilitätskonzept wird eine Anzahl Veloabstellplätze für die Überbauung festgelegt.

Umwelt

Es wird eine ökologische und energieeffiziente Bauweise angestrebt, die in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft steht. In den Gestaltungsplanvorschriften werden Energiekennwerte verlangt, die dem Minergie-P-Eco-Standard entsprechen. Bei der Reduktion des nicht erneuerbaren Primärenergiebedarfs wird dabei auf den optimalen winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz der Gebäudehülle sowie die maximale Nutzung der lokal verfügbaren erneuerbaren Energiequellen (Grundwasser, Sonne) gesetzt. Bezüglich des Lärms gilt die Empfindlichkeitsstufe III der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Das Richtkonzept und der festgelegte Wohnanteil sind mit gestalterischen Lärmschutzmassnahmen gesetzskonform realisierbar.

Nachhaltigkeit

Dem Anspruch der sozialen Nachhaltigkeit wird mit einer breiten Nutzungsmischung aus Wohnen für verschiedene Bevölkerungsgruppen (gemeinnützige Wohnungen im Teilareal Zollstrasse West), Kinderbetreuungseinrichtungen, Retail, Gastronomie, Dienstleistung und Gewerbe entsprochen. Die gemeinschaftlichen Einrichtungen – wie beispielsweise der geplante Gemeinschaftsraum der Genossenschaft, der auch dem Quartier zur Verfügung stehen soll – und die hochwertig gestalteten, öffentlichen Freiräume mit Quartieranbindung zielen auf eine Verbesserung der sozialen Kontakte und ein lebendiges Quartier hin. Die Verkehrsberuhigung in der Zollstrasse hat positive Auswirkungen auf die Wohnqualität in der Siedlung und im umliegenden Quartier.

Ökonomisch betrachtet, leistet die Bebauung innerstädtischer, gut erschlossener Areale einen wichtigen Beitrag zum haushälterischen Umgang mit dem Boden. Durch eine hohe architektonische Qualität der Gebäude soll an der Zollstrasse Raum entstehen, der zukünftig auch veränderten Nutzungen gerecht werden kann. Entsprechende Anforderungen werden im Rahmen der Architekturwettbewerbe formuliert.

Im Bereich Ökologie wird zusätzlich zu den gebäudeseitigen Massnahmen, wie sie im Kapitel «Umwelt» ausgeführt sind, an dieser hervorragend erschlossenen Lage eine emissionsarme Mobilität angestrebt. Das noch zu erarbeitende Mobilitätskonzept wird die Massnahmen für autoarmes Wohnen in der Siedlung nennen. Zur Verbesserung des Mikroklimas und der Durchlüftung des Quartiers sowie zum Erhalt von für die Biodiversität wichtigen Grünflächen sind ökologische Ausgleichsflächen und Öffnungen zum Gleisraum vorgesehen. Die ebenerdig oder in Kombination mit der Solarnutzung auf Dachflächen angesiedelten ökologischen Ausgleichsflächen reduzieren den in dicht bebauten städtischen Gebieten auftretenden Wärmeinseleffekt.

5. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Zeitgleich mit dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren und der Ämtervernehmlassung erfolgte die kantonale Vorprüfung. Die Gesamtbeurteilung im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 17. September 2012 fiel positiv aus. Der Gestaltungsplan ermögliche eine Überbauung, welche eine klare städtebaulich-räumliche Situation schaffe. Die vom Kanton angebrachten Vorbehalte wurden geprüft, mit den zuständigen kantonalen Stellen geklärt und der Gestaltungsplan entsprechend überarbeitet.

6. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Vom 4. Juli 2012 bis und mit 4. September 2012 wurde der private Gestaltungsplan Zollstrasse gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) öffentlich aufgelegt. Während dieser Auflage wurden fünf Einwendungen eingereicht. Nur einer Einwendung konnte teilweise entsprochen werden. Im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen werden die Anliegen zusammengefasst dargestellt und beantwortet.

7. Schlussbemerkungen

Der private Gestaltungsplan Zollstrasse bildet die Grundlage für den baulichen Abschluss des vorderen Kreis 5 zum Gleisfeld hin. In der Erarbeitungsphase des städtebaulichen Konzepts, welches als Richtkonzept für den Gestaltungsplan dient, wurde in vorbildlicher Weise die Quartierbevölkerung mit einbezogen. Die anlässlich verschiedener Veranstaltungen geäusserten Hinweise wurden weitgehend aufgenommen. Auf der Grundlage des Gestaltungsplans werden die SBB und der gemeinnützige Wohnbauträger mittels Projektwettbewerben die Architektur der einzelnen Gebäude definieren – immer mit dem Fokus, das Quartier weiter zu bauen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der private Gestaltungsplan Zollstrasse, bestehend aus Vorschriften und Plan datiert vom 25. März 2013, wird festgesetzt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Gestaltungsplan Zollstrasse 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 der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**
- 3. Vom Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen vom 25. März 2013 wird zustimmend 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 Zollstrasse

Zürich – Aussersihl, Kreis 5

Situationsplan 1:1000, Schnitte 1:500

25. März 2013

Grundeigentümerinnen: Zürich,

Schweizerische Bundesbahnen SBB
SBB Immobilien, Development Zürich
Hohlstrasse 532, Postfach, 8021 Zürich

Maria Åström,
Regionenleitung Development Region Ost

Dagmar Ross,
Gesamtprojektleiterin

Stadt Zürich, Liegenschaftsverwaltung
Arno Roggo, Direktor

Zustimmung des Gemeinderates am:
GRB-Nr.

Zürich,

Im Namen des Gemeinderates:
Die Präsidentin / Der Präsident

Die Sekretärin / Der Sekretär

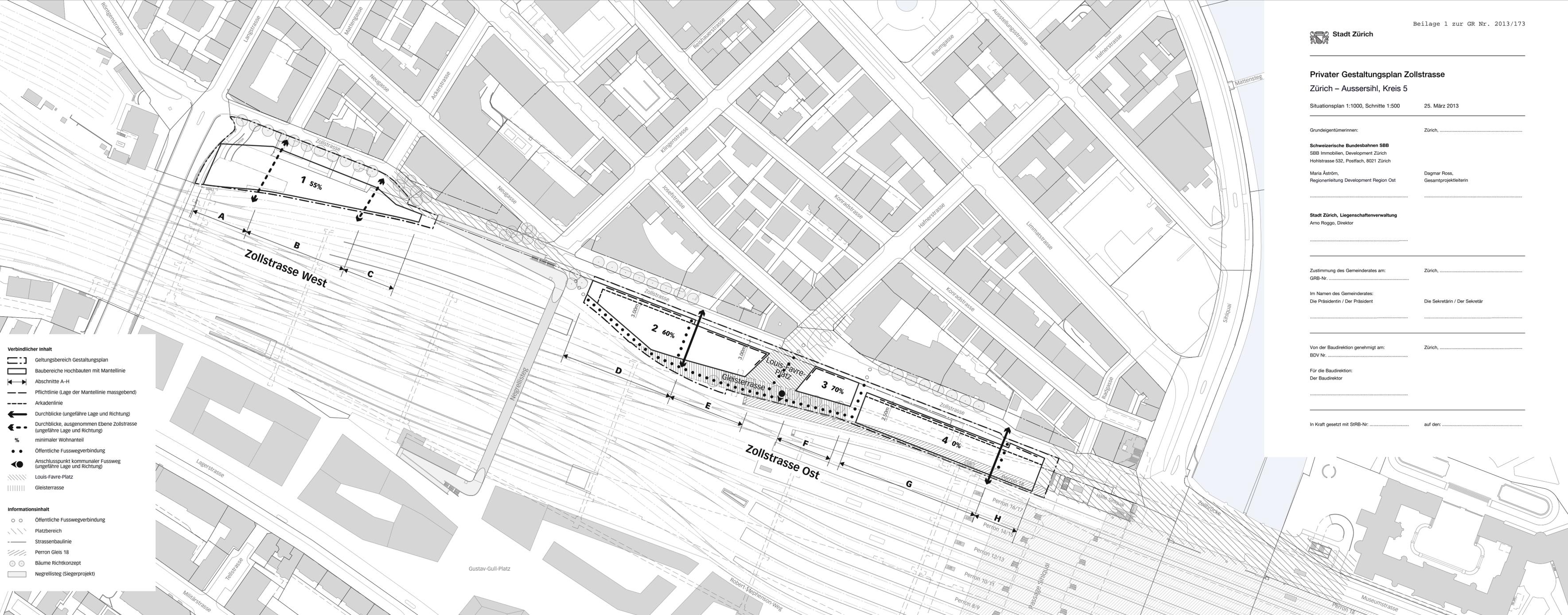
Von der Baudirektion genehmigt am:
BDV Nr.

Zürich,

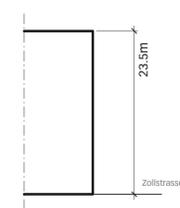
Für die Baudirektion:
Der Baudirektor

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr. auf den:

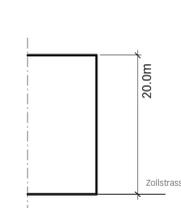
- Verbindlicher Inhalt**
- Geltungsbereich Gestaltungsplan
 - Baubereiche Hochbauten mit Mantellinie
 - Abschnitte A-H
 - Pflichtlinie (Lage der Mantellinie massgebend)
 - Arkadenlinie
 - Durchblicke (ungefähre Lage und Richtung)
 - Durchblicke, ausgenommen Ebene Zollstrasse (ungefähre Lage und Richtung)
 - minimaler Wohnanteil
 - Öffentliche Fusswegverbindung
 - Anschlusspunkt kommunaler Fussweg (ungefähre Lage und Richtung)
 - Louis-Favre-Platz
 - Gleisterrasse
- Informationsinhalt**
- Öffentliche Fusswegverbindung
 - Platzbereich
 - Strassenbaulinie
 - Perron Gleis 18
 - Bäume Richtkonzept
 - Negrellisteg (Siegerprojekt)



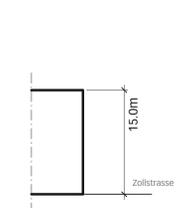
Abschnitt A



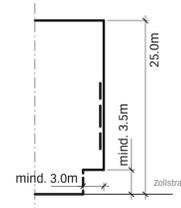
Abschnitt B



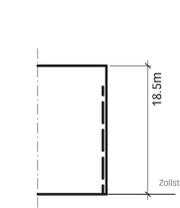
Abschnitt C



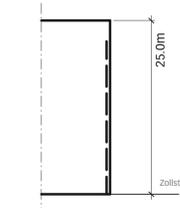
Abschnitt D



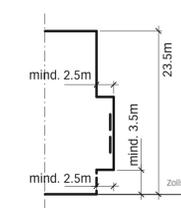
Abschnitt E



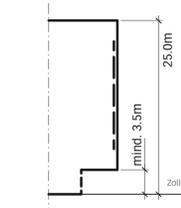
Abschnitt F



Abschnitt G



Abschnitt H





Privater Gestaltungsplan Zollstrasse

Zürich – Aussersihl, Kreis 5

Vorschriften

25. März 2013

Grundeigentümerinnen:

Zürich,

Schweizerische Bundesbahnen SBB

SBB Immobilien, Development Zürich
Hohlstrasse 532, Postfach, 8021 Zürich

Maria Åström, Regionenleitung
Development Region Ost

Dagmar Ross,
Gesamtprojektleiterin

.....

.....

Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung

Arno Roggo, Direktor

.....

Zustimmung des Gemeinderates am:
GRB-Nr.

Zürich,

Im Namen des Gemeinderates:
Die Präsidentin / Der Präsident

Die Sekretärin / Der Sekretär

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am:
BDV Nr.

Zürich,

Für die Baudirektion:
Der Baudirektor

.....

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr:

auf den

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 Mehrlängen- 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, Abluftröhre, 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 m ²
Baubereich 2	12 000 m ²
Baubereich 3	4 000 m ²
Baubereich 4	13 000 m ²
- 3 Die bahnbetriebliche Nutzung im S-Bahntunnel, ausgenommen Schalterhallen, wird nicht an die Ausnützung angerechnet.

Art. 13 Geschosse

- 1 Die Geschosshöhe 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.
- 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 Parkierungsanlagen 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.

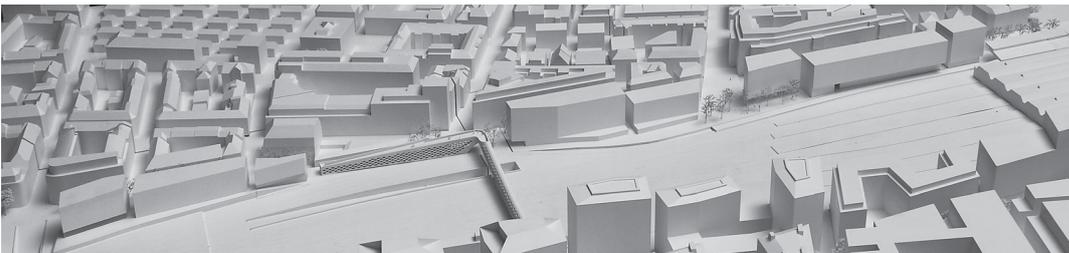
Art. 34 Abfallentsorgung

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.



Privater Gestaltungsplan Zollstrasse Zürich – Aussersihl, Kreis 5

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Zürich, 25. März 2013

Auftraggeberin:

Schweizerische Bundesbahnen SBB
SBB Immobilien, Development Zürich
Hohlstrasse 532, Postfach, 8021 Zürich
Tel. +41 (0)51 222 79 04
Dagmar Ross

Auftragnehmerin:

Jauch Zumsteg Pfyl AG
Raumplanung | Städtebau
Binzstrasse 39, 8045 Zürich
Telefon +41 (0)44 456 20 20
www.jzp.ch, info@jzp.ch
Dieter Zumsteg
Thomas Spörri

1 Einleitung

Dieser Bericht befasst sich mit den nicht berücksichtigten Einwendungen zum Gestaltungsplan Zollstrasse, der vom 4. Juli bis 4. September 2012 öffentlich aufgelegt war.

Einwendungen, die berücksichtigt werden konnten, sind in Form von Änderungen des Plans und/oder der Vorschriften in den Gestaltungsplan eingeflossen.

Einwendungen sind nachfolgend kursiv aufgeführt. Begründungen, respektive Erläuterungen zur Nichtberücksichtigung, sind in regulärer Schrift gehalten.

Einwendungen, die nicht das Gestaltungsplangebiet Zollstrasse betreffen, sind gesondert aufgeführt.

2 Einwendungen zum Gestaltungsplan

2.1 Sädtebauliche Einordnung und Bebauungsregeln, Nutzungsvorgaben

In einem schrittweisen, vom Amt für Städtebau begleiteten Planungsprozess wurde das städtebauliche Konzept erarbeitet: Das vorliegende Konzept basiert auf der städtebaulichen Studie der Büros agps architecture und Atelier Girot und wurde im Rahmen eines Studienauftrages von einer qualifizierten Jury, in der auch zwei Quartiervertreter Einsitz hatten, ausgewählt. Die Quartierbewohnerschaft, benachbarte Grundeigentümerschaften, Vertretungen der lokalen Parteien und Vereine sowie weitere Interessierte hatten vor Beginn des Studienauftrages die Möglichkeit, Anforderungen an die neue Überbauung zu formulieren («Forum Zollstrasse», 29. November 2010), welche weitgehend berücksichtigt werden konnten. Im Anschluss fand der «Echoraum Zollstrasse» am 22. Juni 2011 statt, an dem die städtebauliche Studie der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Die Hinweise aus dem Echoraum wurden so weit als möglich im Rahmen einer Überarbeitung der städtebaulichen Studie eingearbeitet und daraus in Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau der Gestaltungsplan entwickelt.

Durchblicke, Artikel 9

Ein/e EinwenderIn verlangt, dass der Durchblick zwischen Abschnitt D und E nicht rechtwinklig, sondern schräg gemäss Ergebnis der städtebaulichen Studie verlaufen solle.

Im «Echoraum Zollstrasse» vom 22. Juni 2011, an dem die städtebauliche Studie der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, wurde von den Teilnehmern in Frage gestellt, dass alle Achsen in schräger Richtung aus dem Quartier übernommen werden sollen. Im Rahmen der Überarbeitung wurde die Lage erneut geprüft und der von der Einwenderin angesprochene Durchblick grundsätzlich rechtwinklig angeordnet. Im Gestaltungsplan ist die Lage und Position der Durchblicke jedoch als «ungefähre Lage» festgehalten, um einen Spielraum für den folgenden Projektwettbewerb zu ermöglichen. Die genaue Ausrichtung (schräg/rechtwinklig zur Zollstrasse) ist im Gestaltungsplan somit nicht detailliert definiert. Sie wird im Rahmen des nachfolgenden Architekturwettbewerbes bestimmt. Ein wichtiges Beurteilungskriterium im Projektwettbewerb ist die städtebauliche Einordnung und die Berücksichtigung der bestehenden Bebauung.

Ein/e EinwenderIn fordert, dass der Durchblick zwischen Abschnitt A und B mindestens so breit wie die Mattengasse sein soll.

Die Durchblicke gewährleisten, dass Licht in die Zollstrasse einfällt und die neue Bebauung strukturiert wird. Die Bedeutung der Durchblicke ist gegenüber den bestehenden Strassen jedoch untergeordnet. Wie oben beschrieben wurde die Anordnung der Durchblicke sorgfältig geplant, die genaue Lage und Abmessung wird jedoch erst im Rahmen des nachfolgenden Projektwettbewerbes für die neuen Gebäude definiert. Im Gestaltungsplan ist die Mindestabmessung festgelegt: Die Durchblicke müssen eine Mindestbreite von 5 m aufweisen und die Summe der beiden Durchblicke im Baubereich 1 muss mindestens 13 m betragen.

Gebäudehöhen, Artikel 10

Ein/e EinwenderIn beantragt, die Gebäudehöhe im Baubereich 1 auf maximal 19.0 m zu begrenzen.

Die maximalen Gebäudehöhen im Baubereich 1 betragen im Abschnitt A 23.5 m, im Abschnitt B 20.0 m und im Abschnitt C 15.0 m. Dachgeschosse sind nicht erlaubt. Die Abstufung der Gebäudehöhen ist Teil des städtebaulichen Konzeptes und berücksichtigt auch die konkrete städtebauliche Situation. Im Abschnitt A, wo die Gebäudehöhe am grössten ist, ist auch der Abstand zu der gegenüberliegenden Bebauung am grössten.

Gemäss der Bau- und Zonenordnung wäre in der Zone Z5 eine Gebäudehöhe von 19 m zuzüglich einer Firsthöhe von 7 m möglich. Zudem liegt der Baubereich im Hochhausgebiet II. Somit sind die im Gestaltungsplan festgelegten Gesamthöhen deutlich tiefer als die nach der Bauordnung mögliche.

Ein/e EinwenderIn verlangt, die Messweise der Gebäudehöhe genauer festzulegen.

Es ist nach der Rechtsprechung zulässig, die Gebäudehöhe unabhängig von den Definitionen des Planungs- und Baugesetzes zu bestimmen. Einzige Bedingung ist, dass die kantonalen Maximalmasse (Gebäudehöhe 25 m / Firsthöhe 7 m) nicht überschritten werden.

Hinzu kommt, dass die Zollstrasse tiefer liegt als das Gleisfeld. Wenn die Gebäudehöhe nur von der Zollstrasse aus gemessen werden, ist das für die Grundstücke auf der anderen Seite der Zollstrasse vorteilhafter. Denn ohne die Bestimmung von Art. 10 GPV könnte gegen das Gleisfeld hin höher gebaut werden. Präzisierend wird im Gestaltungsplan festgelegt, dass für die Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe auf die zum Zeitpunkt der Baueingabe relevante Kote des Trottoirs der Zollstrasse abzustellen ist.

Ein/e EinwenderIn stellt den Antrag, die Gebäudehöhe im Baubereich 2, Abschnitt E auf max. 16.00 m ab Ebene Zollstrasse zu reduzieren, da beim gegenüberliegenden Gebäude der Kniestock auf 14.24 m ab Ebene Zollstrasse liegt.

Im Baubereich 2, Abschnitt E, ist die Gebäudehöhe auf max. 20.00 m ab Ebene Zollstrasse festgelegt. Das gegenüberliegende Gebäude auf der anderen Seite der Zollstrasse befindet sich teilweise vor der Verkehrsbaulinie. Mit Rücksicht auf diese Situation wurde der Baubereich im Abschnitt E um 3 m hinter die Baulinie zurückversetzt.

Gemäss BZO wäre in diesem Bereich eine Gebäudehöhe von 25 m und eine Firsthöhe von 7 m möglich. Diese Höhen werden durch den Gestaltungsplan deutlich unterschritten. Die Abstufung der Gebäudehöhen im Gestaltungsplangebiet Zollstrasse (variierend zwischen 15.00 und 25.00 m) wurde im Rahmen der städtebaulichen Studie festgelegt, um die städtebauliche Einordnung des Areals zu gewährleisten. Um die gewünschte Staffelung der Gebäudehöhen noch deutlicher zu sichern wird die Gebäudehöhe im Abschnitt E neu auf 18.50 m festgelegt.

Geschossflächen, Artikel 13

Ein/e EinwenderIn fordert, dass im Baubereich 1, Abschnitt A (und B) keine Erhöhung der Ausnützung grösser als 5 % gegenüber der Ausnützung der Zone Z5 gewährt wird. Eine Erhöhung könne allenfalls durch die Zulassung von zusätzlichen, anrechenbaren Untergeschossen erlaubt werden.

Die Ausnutzungsflächen im Gestaltungsplan sind bedeutend niedriger als im Rahmen der Grundordnung möglich wäre.

Vergleich zwischen der nach der Bau- und Zonenordnung möglichen Ausnützung und der Ausnützung nach Gestaltungsplan:

Nach der Bau- und Zonenordnung sind die Flächen im Dachgeschoss und dem ersten Untergeschoss anders als im Gestaltungsplan an die Ausnützung nicht anrechenbar (§ 255 PBG; Art. 13 Abs. 1 GPV). Um einen Vergleich der effektiv möglichen Ausnützung nach Bau- und Zonenordnung bzw. nach Gestaltungsplan zu ermöglichen, werden diese Flächen im Folgenden hinzu gerechnet.

Die ausnutzungsrelevante Fläche beträgt, verteilt auf die Zentrumszonen Z5 bis Z7, insgesamt 15 048 m². Dabei liegt das Teilareal Zollstrasse West vollständig in der Zentrumszone Z5. Das Teilareal Zollstrasse Ost liegt in den Zentrumszonen Z6 und Z7.

Anrechenbare Grundstücksflächen

Grundfläche in Zone	Z5	Z6	Z7	Total
Teilareal Zollstrasse West	5 314 m ²			5 314 m ²
Teilareal Zollstrasse Ost		8 641 m ²	1 094 m ²	9 735 m ²
Total				15 048 m²

Wegen Rundungsdifferenzen können aufaddierte Werte vom Total abweichen.

Da das Mindestmass von 6 000 m² im Teilareal Zollstrasse Ost überschritten wird, wäre eine Arealüberbauung in diesem Gebiet zulässig (Art. 8 BZO). In der Arealüberbauung sind bei der Vergleichsrechnung die in Art. 8 BZO eingeräumten Ausnutzungsboni hinzuzurechnen.

Ausnutzungsziffer nach Regelüberbauung

	Z5	Z6	Z7
Ausnutzungsziffer	200 %	230 %	260 %
Vollgeschosse (Anzahl)	5	6	7
Untergeschosse (Anzahl)	1	1	1
Dachgeschosse (Anzahl)	1	1	1
Ausnutzung pro Vollgeschoss	40 %	38 %	37 %
Ausnutzung für alle Vollgeschosse	200 %	230 %	260 %
Ausnutzung pro Untergeschoss (100 % eines VG)	40 %	38 %	37 %
Ausnutzung pro Dachgeschoss (90 % eines VG)	36 %	35 %	33 %
Total Ausnutzung über alle Geschosse	276 %	303 %	331 %

Ausnutzungsziffer nach Arealüberbauung

	Z5	Z6	Z7
Ausnutzungsziffer bei Regelbauweise	200 %	230 %	260 %
Bonus		38 %	37 %
Zuschlag (10 %)		10 %	10 %
Arealausnutzung in Vollgeschossen		278 %	307 %
Zuschlag für Untergeschoss		40 %	39 %
Zuschlag für Dachgeschoss		0 %	0 %
Total		318 %	346 %

Ausnutzung gemäss Bau- und Zonenordnung

Teilareal Zollstrasse West	Z5	Z6	Z7	Total
Ausnutzungsziffer Regelbauweise	276 %	303 %	331 %	
Ausnutzungsflächen Regelbauweise	14 666 m ²	–	–	14 666 m²

Teilareal Zollstrasse Ost	Z5	Z6	Z7	Total
Ausnutzungsziffer Arealbauweise		318 %	346 %	
Ausnutzungsflächen Arealbauweise		27 507 m ²	3 782 m ²	31 289 m²

Ausnützung gemäss Gestaltungsplan

Baubereich	Total
Baubereich 1 (Teilareal Zollstrasse West)	12 000 m ²
Baubereich 2 (Teilareal Zollstrasse Ost)	12 000 m ²
Baubereich 3 (Teilareal Zollstrasse Ost)	4 000 m ²
Baubereich 4 (Teilareal Zollstrasse Ost)	13 000 m ²
Total	41 000 m²

Ausnutzungsvergleich

Ausnutzungsvergleich	BZO	GP	In %
Teilareal Zollstrasse West in Regelbauweise	14 666 m ²	12 000 m ²	- 18 %
Teilareal Zollstrasse Ost mit Bonus Arealüberbauung	31 289 m ²	29 000 m ²	- 7 %
Total	45 955 m²	41 000 m²	- 11 %

Dieser Ausnutzungsvergleich zeigt, dass im Gestaltungsplan 11 % weniger Ausnutzungsflächen gegenüber der Grundordnung erstellt werden können.

Nutzweise, Artikel 17

Ein/e EinwenderIn beantragt, die in den Abschnitten A–F (Baubereiche 1–3) zu erstellenden Wohnungen an einen gemeinnützigen Wohnbauträger abzutreten. Die Wohnungen seien durch diesen Bauträger als Mietwohnungen in Kostenmiete gemäss den Richtlinien des Büros für Wohnbauförderung der Stadt Zürich zu bewirtschaften.

Im Gestaltungsplan sind mit Ausnahme der Abschnitte G und H (Baubereich 4) für alle Baubereiche Wohnanteile zwischen 55 % und 70 % festgelegt. So wird sichergestellt, dass neuer Wohnraum im Zentrum von Zürich entsteht. Gemäss geltender Bau- und Zonenordnung ist in diesem Bereich mit Ausnahme eines kleinen Bereichs des Teilareals Zollstrasse West kein Wohnanteil vorgeschrieben.

Für die Aufnahme einer Vorschrift zur Mietgestaltung, wie ihn die Einwenderin beantragt, fehlt dagegen die gesetzliche Grundlage im kantonalen Recht. Dies gilt umso mehr, wenn – wie hier – eine Gestaltungsplanpflicht besteht, deren Zweck in der BZO in Art. 4 Abs. 9 festgelegt ist. Die Gestaltungsplanpflicht alleine ist eine erhebliche Einschränkung der Eigentumsgarantie, ist der Grundeigentümerin damit doch die Bebauung nach der Grundordnung verwehrt. Sie hat demnach keine Wahlfreiheit zwischen Grundordnung und Gestaltungsplan. Eine weitere Einschränkung z.B. durch eine die Grundeigentümerin belastende Erweiterung des Gestaltungsplanzwecks ohne besondere gesetzliche Grundlage verletzt die Eigentumsgarantie. Auch

kann nicht – mangels gesetzlicher Grundlage – in der Nutzungsplanung bzw. mittels Gestaltungsplan die ebenfalls geforderte Pflicht zur Übertragung des Eigentums an diesen Wohnungen an eine bestimmte Drittpartei zur Pflicht gemacht werden. Eine derartige nutzungsplanerische Vorschrift käme einer Enteignung gleich, ohne dass dafür eine gesetzliche Grundlage besteht.

SBB und Stadt Zürich beabsichtigen jedoch, das Teilareal Zollstrasse West an einen gemeinnützigen Wohnbauträger zu verkaufen. Dadurch wird gewährleistet, dass bei Realisierung des Mindestwohnanteils 40 % der Wohnungen im Gestaltungsplangebiet Zollstrasse als Mietwohnungen zu den oben genannten Bedingungen (Kostenmiete) vermietet werden.

3 Weitere Einwendungen

Bestehende Gebäude

Ein/e EinwenderIn verlangt, die bestehenden Gebäude im Teilareal Zollstrasse West seien vor der Festlegung des privaten Gestaltungsplans auf ihre städtebauliche und bauhistorische Bedeutung zu untersuchen und sollten ins Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen aufgenommen werden. Eine Verschiebung des Ensembles näher ans Gleisfeld sei in Erwägung zu ziehen.

Im Rahmen der Ausstellung «Zürcher Baumeisterhäuser: Zeugen einer wachsenden Stadt. Verkannte Architektur aus dem 19. Jahrhundert» vom 23. August bis 18. November 2011 im baugeschichtlichen Archiv Zürich hat sich die städtische Denkmalpflege eingehend mit dieser Bautypologie beschäftigt. Dies im gesamten Stadtgebiet von Zürich und damit auch an der Zollstrasse. In der Vielzahl der noch erhaltenen Baumeisterhäuser haben nach Einschätzung der Denkmalpflege mehrere Gruppen von Häusern (hinsichtlich ihrer Eigenqualität und ihrer städtebaulich überzeugenden Situation und Ensemblewirkung) das Potential, bei einer zukünftigen Inventarergänzung berücksichtigt zu werden. Die in der Einwendung erwähnten Häuser an der Zollstrasse gehören nicht dazu.

Velowege

Ein/e EinwenderIn beantragt, dass schon im Rahmen des Gestaltungsplans sichergestellt werden muss, dass die Anforderungen an den Strassenraum Zollstrasse hinsichtlich des Veloverkehrs erfüllt werden.

Wie die EinwenderIn selber richtig feststellt, gehört die Zollstrasse nicht zum Perimeter des privaten Gestaltungsplans. Deshalb kann die Einwendung auch nicht berücksichtigt werden. Das Tiefbauamt beabsichtigt jedoch die Umplanung der Zollstrasse. Dadurch wird auch eine durchgehende Veloverbindung entstehen.

Entlassungsbeschluss Bahnareal

Ein/e Einwenderin fordert die SBB auf, die Entlassungsentscheide der SBB AG aufzulegen, durch die die betrieblich genutzten Flächen zur massgebenden Grundfläche für die Berechnung der Ausnützung nach PBG ZH hinzugerechnet werden durften.

Bei den Grundstücken im Gestaltungsplangebiet Zollstrasse handelt es sich um eingezontes Land. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 7. Juni 2000 ist das Land in die Zentrumszone zoniert worden und vom Stadtrat auf den 21. April 2001 in Kraft gesetzt worden. Auch nach den früheren Bauordnungen lag das Gestaltungsplangebiet Zollstrasse in einer Bauzone. Gemäss BO 1963 lag der Bereich in der altrechtlichen Kernzone.

Ein förmlicher Entlassungs- oder Entwidmungsbeschluss der SBB AG ist nicht erforderlich.

Nach Art 13 Abs. 3 GPV ist die unterirdische bahnbetriebliche Nutzung auf die Ausnützung nicht anrechenbar. Unterirdische Bahnbauten wären auch auf Grund der BZO nicht auf die Ausnützung anrechenbar.