

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 14. November 2018

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung Ergänzungsplan Kernzone City, Kreis 1, Änderung Art. 51 Bauordnung

1. Zweck der Vorlage

Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird aufgrund des privaten Gestaltungsplans «Baugarten» für das Gebäude Bahnhofstrasse 3, Kat.-Nr. AA5542 (separate Vorlage) notwendig. Mit der Teilrevision der BZO wird sichergestellt, dass nach Inkraftsetzung des Gestaltungsplans «Baugarten» für das an den Gestaltungsplan angrenzende Gebäude Bahnhofstrasse 1, Kat.-Nr. AA5662, weiterhin eine eindeutige nutzungsplanerische Festlegung gewährleistet ist.

2. Anlass und Hintergrund

Auslöser für die vorliegende Revisionsvorlage ist ein Bauvorhaben beim Gebäude Bahnhofstrasse 3, das im Wesentlichen eine Gesamtsanierung, eine Aufstockung (Ersatz des bestehenden Attikas durch zwei Vollgeschosse) sowie eine unterirdische Erweiterung vorsieht. Beim Gebäude Bahnhofstrasse 3 handelt es sich um ein Schutzobjekt i. S. v. § 203 Abs 1 lit. c PBG (LS 700.1). Mit Beschluss Nr. 1006 vom 29. November 2017 (STRB Nr. 1006/2017) genehmigte der Stadtrat den Schutzvertrag über das Gebäude Bahnhofstrasse 3, der den Ersatz des Attikas durch zwei Vollgeschosse ausdrücklich zulässt. Mit dem Bauvorhaben wird von der Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) abgewichen, weshalb für das Gebäude Bahnhofstrasse 3 der private Gestaltungsplan «Baugarten» erarbeitet wurde (vgl. separate Vorlage). Dies hat direkte Auswirkungen auf das benachbarte Gebäude Bahnhofstrasse 1. In der BZO ist festgelegt, dass sich das Gebäude Bahnhofstrasse 1 bei Ersatz oder Umbau an das Profil des Gebäudes Bahnhofstrasse 3 angleichen muss. Da der private Gestaltungsplan «Baugarten» eine Aufstockung des Gebäudes um zwei Vollgeschosse zulässt, muss für das Gebäude Bahnhofstrasse 1 präzisiert werden, an welches Profil (Bestand oder Aufstockung) sich das Gebäude Bahnhofstrasse 1 angleichen muss. Es ist deshalb notwendig, den Ergänzungsplan Kernzone City sowie die Bauordnung anzupassen.

3. Planungsrechtliche Situation

Die BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016) wurde am 5. Juli 2017 von der Baudirektion genehmigt. Gegen die entsprechende Genehmigungsverfügung und den Gemeinderatsbeschluss Nr. 2458 vom 30. November 2016 (GR Nr. 2014/335) betreffend die Festlegung der BZO 2016 wurden diverse Rekurse eingelegt. Die Teilinkraftsetzung der von den Rechtsmitteln nicht betroffenen Festlegungen der BZO 2016 ist auf den 1. November 2018 erfolgt. Der Perimeter dieser Vorlage ist nicht von Rekursen betroffen.

Die Liegenschaften Bahnhofstrasse 1 und Bahnhofstrasse 3 befinden sich gemäss rechtskräftiger BZO 1999 und BZO 2016 in der Kernzone. Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Neben allgemeinen Vorschriften zu den Kernzonen enthält die Bauordnung für die verschiedenen Kernzonen Vorschriften über den Gebietscharakter und Zusatzvorschriften. Gemäss BZO liegen die Gebäude Bahnhofstrasse 1 und Bahnhofstrasse 3 in der Kernzone City. Im massgeblichen Ergänzungsplan Kernzone City ist das Gebäude Bahnhofstrasse 3 mit einer Profilerhaltung belegt. Für das Gebäude Bahnhofstrasse 1 gilt die Profilerhaltung an das Gebäude Bahnhofstrasse 3. Beim Profilerhalt müssen bei Ersatz oder Umbau des entsprechenden Gebäudes der Kubus und das wesentliche Erscheinungsbild übernommen werden (Art. 28 BZO). Die Profilerhaltung

bedeutet, dass sich Gebäude oder Gebäudeteile bei Ersatz oder Umbau an der Struktur und Traufhöhe der massgebenden Nachbargebäude zu orientieren haben (Art. 29 BZO). Mit der BZO 2016 wird der Begriff «Struktur» durch die Begriffe «Erdgeschossansetzung» und «Höhe und Ausbildung des Erdgeschosses» präzisiert.

4. Inhalt der BZO-Teilrevision

Da beim Gebäude Bahnhofstrasse 3 die geplante Aufstockung aufgrund des Profilerhalts nicht möglich wäre, wurde für dieses Grundstück der private Gestaltungsplan «Baugarten» erarbeitet. Die beiden Gebäude Bahnhofstrasse 1 und Bahnhofstrasse 3 am Kopf der Bahnhofstrasse werden städtebaulich als Ensemble gelesen. Auch zukünftig wird angestrebt, dass sie die gleiche Höhe aufweisen. Die im Ergänzungsplan Kernzone City festgelegte Profilageichung des Gebäudes Bahnhofstrasse 1 an das Gebäude Bahnhofstrasse 3 kann deshalb grundsätzlich beibehalten werden. Falls für das Gebäude Bahnhofstrasse 1 ein Baugesuch eingereicht würde, bevor das geplante Bauvorhaben an der Bahnhofstrasse 3 realisiert wäre, ist nicht eindeutig geregelt, an welches Profil sich das Gebäude Bahnhofstrasse 1 beim Nachbargebäude Bahnhofstrasse 3 angleichen muss (Bestand oder Aufstockung um zwei Vollgeschosse gemäss Gestaltungsplan). Im Ergänzungsplan Kernzone City wird deshalb die Profilageichungslinie mit einem «S» ergänzt. Der Buchstabe «S» verweist auf eine gebietsbezogene Zusatzvorschrift (Art. 51 BZO). Mit der Änderung von Art. 51 BZO wird neu geregelt, dass als Referenzzustand für die Profilageichung immer der jeweilige bauliche Bestand der Nachbargebäude gilt. Um eine gleiche Höhenentwicklung und Dachgestaltung sicherzustellen, werden in Art. 51 BZO die Festlegungen zur Profilageichung gegenüber Art. 29 BZO 2016 ergänzt. Das Gebäude muss zusätzlich zu den in Art. 29 BZO 2016 aufgeführten Elementen auch die Gesamthöhe und die Dachgestaltung der massgebenden Nachbargebäude übernehmen. Im privaten Gestaltungsplan «Baugarten» wird für das Gebäude Bahnhofstrasse 3 vorgeschrieben, dass die Aufstockung die definierte Höhe um maximal 0,5 m unterschreiten darf. Zudem ist die Aufstockung nur zulässig, solange auf dem Grundstück Bahnhofstrasse 1 kein Ersatzbau erstellt worden ist. Durch diese Festlegungen werden für die Profilageichung beim Gebäude Bahnhofstrasse 1 zwei eindeutige Referenzen geschaffen:

- Falls an der Bahnhofstrasse 1 zuerst gebaut wird, muss sich das Gebäude Bahnhofstrasse 1 dem heutigen Bestand des Gebäudes Bahnhofstrasse 3 angleichen. Im privaten Gestaltungsplan «Baugarten» ist festgehalten, dass die Aufstockung dann nicht vorgenommen werden darf.
- Falls das Gebäude Bahnhofstrasse 3 zuerst gemäss Gestaltungsplan aufgestockt wird, gilt dieser neue Kubus als Mass für die Profilageichung beim Gebäude Bahnhofstrasse 1.

Grundsätzlich sind vergleichbare Konstellationen auch in anderen Fällen denkbar. Wenn ein Sondernutzungsplan anstelle eines mit Profilerhaltung belegten Gebäudes tritt, muss für ein Nachbargebäude mit Profilageichung der Referenzzustand eindeutig geregelt sein. Deshalb wird in Art. 51 BZO eine generelle Regelung getroffen, die sich nicht nur auf die Profilageichung beim Gebäude Bahnhofstrasse 1 beschränkt. Mit der Zusatzvorschrift von Art. 51 BZO sollen vorerst Erfahrungen in der Rechtsanwendung für die Kernzone City gesammelt werden. Deshalb wird die Spezialvorschrift für die Profilageichung auf die Kernzone City beschränkt (Art. 51 BZO) und nicht in Art. 29 BZO für alle Kernzonen aufgenommen. Unter dem Titel «b. City» wird der bestehende, jedoch durch einen Rechtsmittelentscheid aufgehobene «Art. 51 Zusatzvorschriften City: Besondere Nutzungsanordnung» durch «Art. 51 Zusatzvorschriften Profilageichung S» ersetzt.

5. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG fand vom 4. April 2018 bis 5. Juni 2018 statt. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

6. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Gleichzeitig mit dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren erfolgte die kantonale Vorprüfung. Mit Schreiben vom 4. Juli 2018 stellt die Baudirektion die Genehmigung der Vorlage, vorbehaltlich der Berücksichtigung ihrer Anträge, in Aussicht. Die vorgebrachten Anträge wurden geprüft und die Vorlage entsprechend überarbeitet.

7. 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:

Die vorliegende Teilrevision der BZO 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.

8. Schlussbemerkung

Die beiden Gebäude Bahnhofstrasse 1 und Bahnhofstrasse 3 am Kopf der Bahnhofstrasse werden städtebaulich als Ensemble gelesen. Mit den Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Baugarten» und der vorliegenden BZO-Teilrevision wird sichergestellt, dass sie eine aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung erfahren.

Die BZO-Teilrevision und der private Gestaltungsplan «Baugarten» werden gleichzeitig dem Gemeinderat überwiesen, da die Geschäfte inhaltlich eng miteinander verknüpft sind.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. a) Der Ergänzungsplan Kernzone City, Kreis 1, wird gemäss Planbeilage, datiert vom 31. Juli 2018, geändert.**
b) Art. 51 Bauordnung wird gemäss Beilage, datiert vom 31. Juli 2018, geändert.
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen 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 Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, datiert vom 31. Juli 2018, wird 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



Beilage 1 zu GR Nr. 2018/435

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderung der Bauordnung

Änderung: Art. 51 BZO

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats

Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

Für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

Erstellungs- und Druckdatum: 31.07.2018

Änderung: H. Kernzonen



3. Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften

b. City

Zusatzvorschriften
Profilangleichung S

Art. 51 Gebäude und Gebäudeteile haben sich im Bereich der mit S bezeichneten Profilangleichungslinie bei Ersatz oder Umbau an der Erdgeschossansetzung, an der Höhe und Ausgestaltung des Erdgeschosses, an der Traufhöhe, an der Gesamthöhe und an der Dachgestaltung der massgebenden Nachbargebäude zu orientieren. Referenz ist der bauliche Bestand der Nachbargebäude.



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Ergänzungsplan Kernzone City, Kreis 1

Änderung Bahnhofstrasse 1, Zürich-City, Kreis 1, Kanton Zürich

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderates
die Präsidentin/der Präsident:

die Sekretärin/der Sekretär:

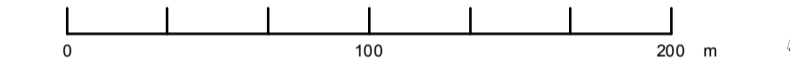
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit SIRB Nr. vom auf den



Massgebender Massstab 1:2500



© Übersichtsplan: Stand vom 6.12.2011, Vermessungsamt der Stadt Zürich
© Kernzoneplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich
Tel. 044 412 11 11 / Fax 044 212 12 66 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau / Erstellungs- und Druckdatum 31.07.2018 / afsmcd

Festsetzungen

- Kernzonenengrenze
- Baubereich
- Gewünschte Lage Neubauten
- Abgrenzung Teilbereich I-III
- Profilhaltungslinie
- Profilangleichung
- Baubegrenzungslinie
- Zulässige Gebäudehöhe
- Arkadenlinie
- Massgebendes Nachbargebäude
- Erhöhte Geschoszahl

Beantragte Festlegungen

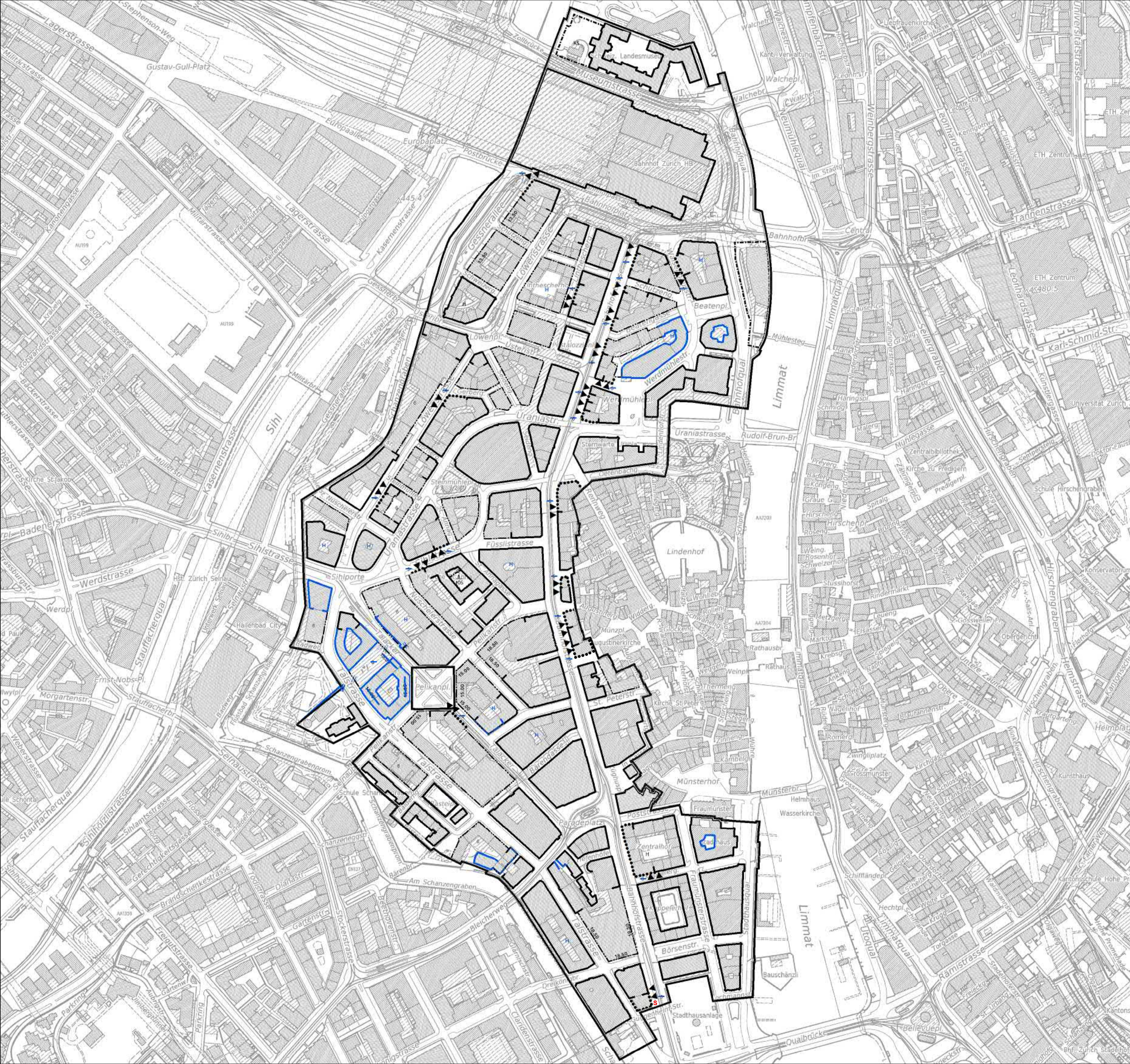
- Änderung

Informationen

- separates BZO-Teilrevisionsverfahren (BZO 2016)

Bau- und Zusatzvorschriften

- K2b-K5 Baubereich, Art.30 Abs.2
- 3 Geschoszahl / Gebäudegrundfläche
- 100
- H Strassengeviert gemäss Art.26 Abs.3, Art. 29 Abs.2 und Art.31 Abs.4
- D Buchstabe verweist auf gebietsbezogene Zusatzvorschriften





Beilage 3 zu GR Nr. 2018/435

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Änderung Ergänzungsplan Kernzone City, Kreis 1 Änderung Art. 51 Bauordnung

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Erstellungs- und Druckdatum: 31.07.2018

Herausgeberin:
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau (AfS)

Bezugsquelle:
Stadt Zürich
Amt für Städtebau (AfS)
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
Telefon: + 41 44 412 11 11
afs@zuerich.ch

www.stadt-zuerich.ch/hochbau

Titelbild: Luftaufnahme Google Earth

Inhalt

1 Ausganglage	4
1.1 Anlass und Hintergrund	4
2 Planungsrechtliche Situation	5
2.1 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	5
2.2 BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016)	6
3 Planungsrechtliche Umsetzung	6
3.1 Änderung des Ergänzungsplans Kernzone City, Kreis 1 und Änderung von Art. 51 Bauordnung	6
4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	8
4.1 Kantonaler Richtplan	8
4.2 Regionaler Richtplan	9
4.3 Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS)	10
4.4 Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte	11
4.5 Weitere übergeordnete Gesetze und Planungen	11
4.6 Auswirkungen der PBG-Teilrevision vom 14. September 2015 (Harmonisierung der Baubegriffe)	11
4.7 Verhältnis zur laufenden BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016)	11
5 Sachthemen	12
5.1 Baukultur und Siedlungsqualität	12
5.2 Freiraumversorgung, Öffentliche Infrastruktur, Verkehr und Mobilität, Umwelt	12
5.3 Lärmschutz	12
5.4 Naturgefahren	12
5.5 Störfallvorsorge	12
5.6 Regenwasser / Entwässerung	12
5.7 Gewässer	12
5.8 Kataster der belasteten Standorte	13
5.9 Archäologie	13
5.10 Klimaanalyse der Stadt Zürich (KLAZ)	13
6 Verfahren	13
6.1 Öffentliche Auflage	13
6.2 Kantonale Vorprüfung	13
6.3 Festsetzung Gemeinderat	14

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Hintergrund

Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, die in ihrer Eigenschaft erhalten oder erweitert werden sollen. Um dieses Ziel zu erreichen, enthält die Bau- und Zonenordnung (BZO) verschiedene Instrumente, die eine differenzierte und grundstücksspezifische Regelung der Überbauung ermöglichen. Zu diesen Instrumenten gehören unter anderem die Profilerhaltung und die Profilangleichung. Mit einer Profilerhaltungslinie 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). Mit einer Profilangleichung werden in der Regel Gebäude belegt, die nicht inventarisiert sind und unmittelbar an ein Gebäude mit Profilerhaltungslinie anschliessen. Gebäude, für welche die Profilangleichung gilt, haben sich bei Ersatz oder Umbau an der Erdgeschossansetzung, an der Höhe und Ausgestaltung des Erdgeschosses und an der Traufhöhe der massgebenden Nachbargebäude zu orientieren (Art. 29 Abs. 1 BZO-Teilrevision 2016; nachfolgend: BZO 2016). In den Kernzonenplänen wird mit Pfeilen bestimmt, welches das massgebende Nachbargebäude ist.

Auslöser für die vorliegende Revisionsvorlage ist ein Bauvorhaben beim Gebäude Bahnhofstrasse 3 (B3). Die Eigentümerin des Grundstücks B3 beabsichtigt ihre schutzwürdige Liegenschaft umfassend zu sanieren und umzubauen. Um verschiedene Varianten auszuloten, hat sie im Jahr 2015 einen Studienauftrag durchgeführt. Dabei ging das Architekturbüro Studio Märkli, 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 B3 ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Im Hinblick auf die Realisierung des geplanten Projekts verlangte die Eigentümerin von B3 eine Schutzabklärung. Mit Beschluss Nr. 1006 vom 29. November 2017 (STRB Nr. 1006/2017) genehmigte der Stadtrat den Schutzvertrag über B3, der den Ersatz des Attikas durch zwei Vollgeschosse ausdrücklich zulässt. Gemäss Ergänzungsplan Kernzone City (rechtskräftig sowie gemäss Teilrevision 2016) gilt für das Gebäude B3 die Profilerhaltung. Die ober- und unterirdische Volumenerweiterung kann aufgrund der Rahmenbedingungen der Bau- und Zonenordnung (Kernzone City, Profilerhaltung) nicht realisiert werden. Die nutzungsplanerische Anpassung für die Realisierung des Projekts erfolgt im Rahmen einer Sondernutzungsplanung (privater Gestaltungsplan «Baugarten»).

Die bei B3 mit dem privaten Gestaltungsplan ermöglichte Aufstockung hat Auswirkung auf das unmittelbar anschliessende Gebäude Bahnhofstrasse 1 (B1), wofür die Profilangleichung gilt. Damit für das Gebäude B1 weiterhin eine funktionierende nutzungsplanerische Festlegung gewährleistet ist, muss in einer neuen Vorschrift in der Bauordnung klar und eindeutig geregelt werden, an welchen Referenzzustand (Bestand oder Projekt mit zwei Vollgeschossen anstelle des Attikas) beim massgeblichen Nachbargebäude B3 sich ein Bauvorhaben bei B1 orientieren muss. Gleichzeitig ist eine Anpassung des massgeblichen Kernzonenplans City erforderlich. Ein Einbezug des Gebäudes B1 in den privaten Gestaltungsplan wurde geprüft, fällt jedoch nicht in Betracht, weil die Eigentümer des Grundstücks B1 mittelfristig keine Bauabsichten haben.

Beim Gebäude B1 handelt es sich um eine Baute von Werner Stücheli aus dem Jahr 1971. Das Gebäude ist kein Inventarobjekt und entspricht nicht den heute geltenden Bauvorschriften betreffend Gebäudehöhe.



Abb. 1: Visualisierung Bahnhofstr. 1 (links) und Bahnhofstr. 3 mit geplanter Aufstockung (rechts)

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO 1999)

Gemäss geltender BZO liegt das Gebäude Bahnhofstrasse 1 (B1), Kat.-Nr. AA5662, in der Kernzone City und ist mit einer Profilangleichung belegt. Die Profilangleichung bedeutet, dass sich Gebäude oder Gebäudeteile bei Ersatz oder Umbau an der Struktur und Traufhöhe der massgebenden Nachbargebäude zu orientieren haben. Diese Formulierung wird in der BZO 2016 konkretisiert (vgl. Kap. 2.2). Weiter sind im Kernzonenplan 5 Vollgeschosse zulässig. Diese Vorgabe wird mit der BZO 2016 gestrichen (vgl. Kap. 2.2).

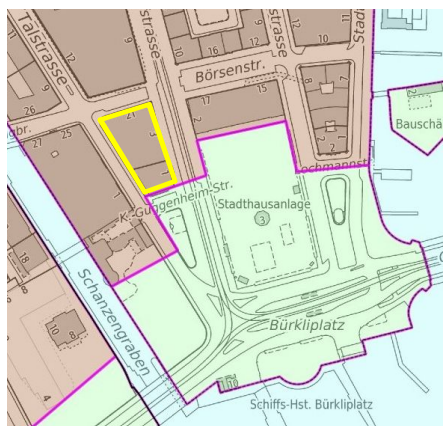


Abb. 2: Zonenplan, B1 + B3 (gelb)
 Kernzone (braun), Freihaltezone (grün)

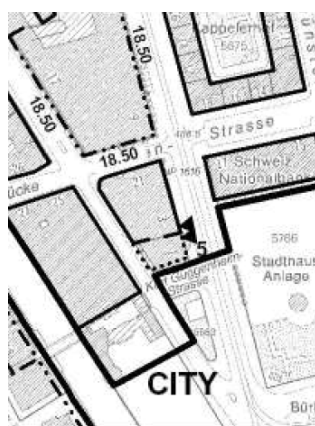


Abb. 3: Ergänzungsplan Kernzone City, Kreis 1

Legende (Ausschnitt)

- Kernzonengrenze
- Baubereich
- Gewünschte Lage Neubauten
- Abgrenzung Teilbereich I-III
- Profilerhaltungslinie
- Profilangleichung
- Baubegrenzungslinie
- Zulässige Gebäudehöhe
- Arkadenlinie
- Massgebendes Nachbargebäude
- Erhöhte Geschoszahl

2.2 BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016)

Die BZO 2016 wurde am 5. Juli 2017 von der Baudirektion genehmigt. Gegen die entsprechende Genehmigungsverfügung und den Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016 (GR Nr. 2014/335) betreffend die Festsetzung der BZO 2016 wurden diverse Rekurse eingelegt. Die Teilkraftsetzung der von den Rechtsmitteln nicht betroffenen Festlegungen ist auf den 1. November 2018 geplant. Auch gemäss BZO 2016 gilt für das Gebäude Bahnhofstrasse 1 (B1) die Profilageichung.

Mit der BZO 2016 wurde die Profilageichung (Art. 29 BZO) präzisiert. Gebäude, auf die sich die Profilageichung bezieht, können hinsichtlich der Gebäudestruktur oft nicht klar erfasst oder weitergeführt werden. Vielfach übersteigt die in den Plänen angegebene Geschosszahl jene, auf die sich die Gebäude mit Profilageichung beziehen sollen. Zudem ist in der Anwendung nicht klar, welche baulichen Elemente der Begriff «Struktur» beinhaltet. Der Begriff «Struktur» wurde deshalb in Art. 29 Abs. 1 BZO durch die Aufzählung der effektiv zu übernehmenden Elemente ersetzt. Das neue Gebäude soll sich nebst der Traufhöhe auch an der Erdgeschossansetzung und an der Höhe und Ausbildung des Erdgeschosses des Nachbargebäudes orientieren. Die Definition der Anzahl Vollgeschosse in den Plänen wurde gestrichen (Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, Kap. 7.8.1, Seite 90). Beim Gebäude B1 wurde deshalb die Vorgabe von 5 Vollgeschossen gestrichen.



Abb. 4: Zonenplan BZO 2016, B1 + B3 (gelb) Kernzone (braun), Freihaltezone (grün)
Abb. 5: Ergänzungsplan Kernzone City, Kreis 1

3 Planungsrechtliche Umsetzung

3.1 Änderung des Ergänzungsplans Kernzone City, Kreis 1 und Änderung von Art. 51 Bauordnung

Die Denkmalpflegekommission der Stadt Zürich (DK) hat empfohlen, dass die durch die Aufstockung entstehende und mittels privatem Gestaltungsplan ermöglichte Höhe des Gebäudes Bahnhofstrasse 3 (B3) auch die neue Referenz für das Gebäude Bahnhofstrasse 1 (B1) darstellen soll. Die Profilageichung bei B1 kann somit beibehalten werden, jedoch muss die Referenz neu festgelegt werden. Damit für das Gebäude B1 weiterhin eine funktionierende nutzungsplanerische Festlegung gewährleistet ist, muss in einer neuen Vorschrift in der Bauordnung klar und eindeutig geregelt werden, an welchen Referenzzustand (Bestand oder Projekt mit zwei Vollgeschossen anstelle des Attikas) beim massgeblichen

Nachbargebäude B3 sich ein Bauvorhaben bei B1 orientieren muss. Gleichzeitig ist eine Anpassung des massgeblichen Kernzonenplans City erforderlich. Mit diesen Massnahmen soll sichergestellt werden, dass bei B1 und bei B3 die gleiche Höhenentwicklung erfolgt.

Im Ergänzungsplan Kernzone City wird die Profilangleichungslinie mit einem «S» ergänzt. Der Buchstabe «S» verweist auf eine gebietsbezogene Zusatzvorschrift (Art. 51 BZO). Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass das massgebliche Nachbargebäude aufgrund einer Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG oder Sonderbauvorschriften gemäss §§ 79 ff. PBG) von der in der Rahmennutzungsplanung festgelegten Profilerhaltung abweichen kann und deshalb die Spezialvorschrift von Art. 51 BZO zur Anwendung gelangt.

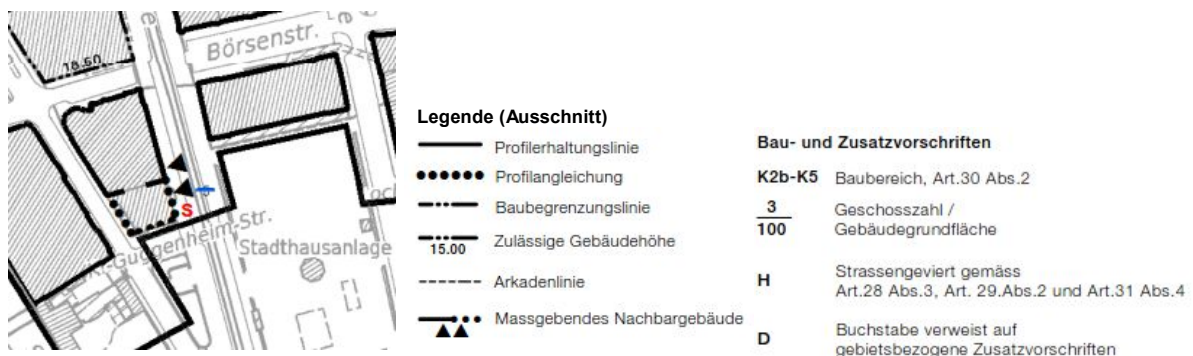


Abb. 6: Änderung Ergänzungsplan Kernzone City, Kreis 1

Um für das, mit einer Profilangleichung belegten Gebäude, einen eindeutigen Referenzzustand zu schaffen, wird in Art. 51 BZO festgehalten, dass für die mit einem «S» bezeichnete Profilangleichung «der bauliche Bestand der Nachbargebäude», massgebend ist. Im privaten Gestaltungsplan «Baugarten» wird für das Gebäude B3 vorgeschrieben, dass die Aufstockung die maximale Mantelhöhe um max. 0.5 m unterschreiten darf. Durch diese beiden Festlegungen werden für die Profilangleichung bei B1 zwei eindeutige Referenzen geschaffen:

1. Falls bei B1 zuerst gebaut wird, muss sich B1 dem heutigen Bestand von B3 angleichen. Im privaten Gestaltungsplan «Baugarten» ist festgehalten, dass die Aufstockung dann nicht vorgenommen werden darf.
2. Falls das Gebäude B3 zuerst gemäss Gestaltungsplan aufgestockt wird, gilt dieser neue Kubus als Mass für die Profilangleichung beim Gebäude B1.

Zudem werden in Art. 51 BZO die Bestimmungen zur Profilangleichung gegenüber Art. 29 BZO 2016 weiter konkretisiert. Das mit Profilangleichung «S» belegte Gebäude muss zusätzlich zu den in Art. 29 BZO aufgeführten Elementen auch die Gesamthöhe und die Dachgestaltung der massgebenden Nachbargebäude übernehmen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Höhe der beiden Gebäude einheitlich in Erscheinung tritt.

Art. 51 BZO wird wie folgt geändert: «Gebäude und Gebäudeteile haben sich im Bereich der mit S bezeichneten Profilangleichungslinie bei Ersatz oder Umbau an der Erdgeschossansetzung, an der Höhe und Ausgestaltung des Erdgeschosses, an der Traufhöhe, an der Gesamthöhe und an der Dachgestaltung der massgebenden Nachbargebäude zu orientieren. Referenz ist der bauliche Bestand der Nachbargebäude».

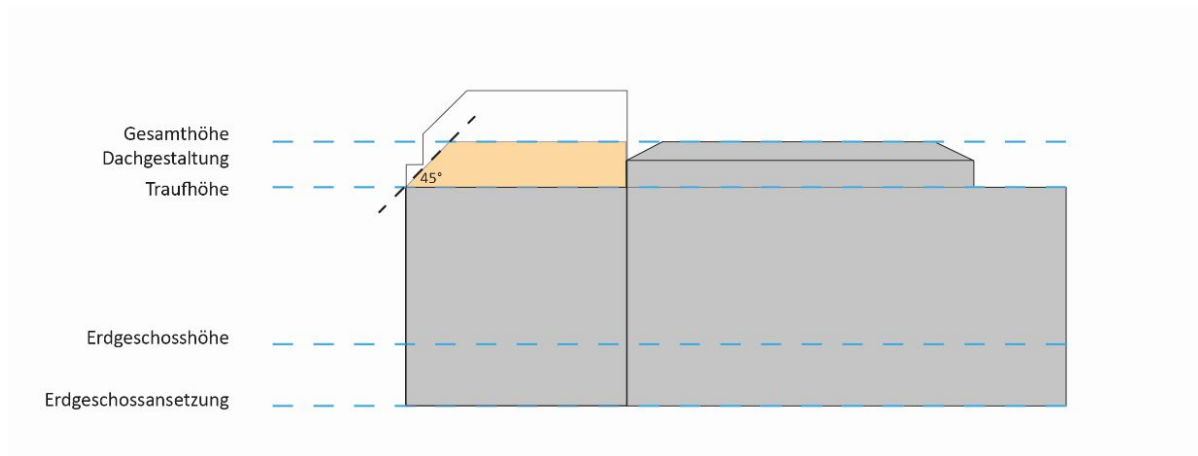


Abb. 7: Profilangleichung, wenn bei B1 zuerst gebaut oder nur umgebaut wird (schematische Darstellung)

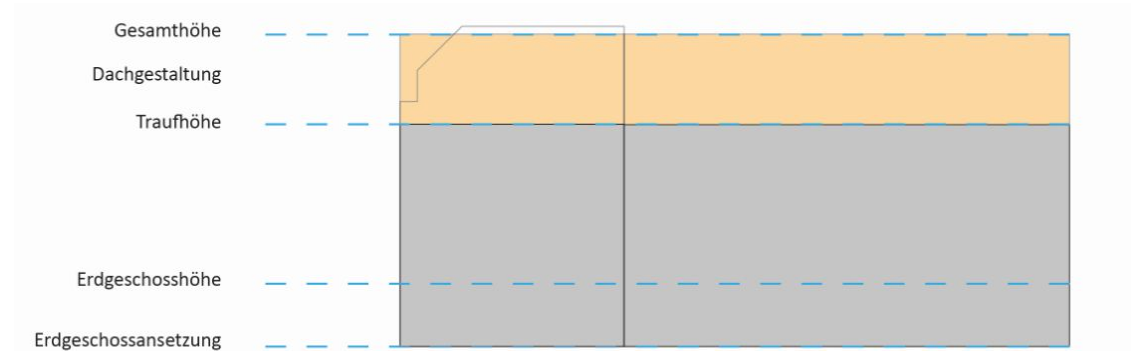


Abb. 8: Profilangleichung, wenn bei B3 gemäss Gestaltungsplan aufgestockt wird (schematische Darstellung)

Grundsätzlich sind vergleichbare Konstellationen auch in anderen Fällen denkbar, wenn wie bei der Bahnhofstrasse 3 ein Sondernutzungsplan anstelle eines mit Profilerhaltung belegten Gebäudes tritt und dieses Gebäude gleichzeitig massgebliches Nachbargebäude für ein Gebäude ist, für das die Profilangleichung gilt. Deshalb wird in Art. 51 BZO eine generelle Regelung getroffen, die sich nicht auf die Profilangleichung beim Gebäude B1 beschränkt. Mit der Zusatzvorschrift von Art. 51 BZO sollen vorerst Erfahrungen in der Rechtsanwendung für die Kernzone City gesammelt werden. Deshalb wird die Spezialvorschrift für die Profilangleichung auf die Kernzone City beschränkt (Art. 51 BZO) und nicht in Art. 29 BZO für alle Kernzonen aufgenommen.

4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Kantonaler Richtplan

Die Gebäude Bahnhofstrasse 1 und 3 liegen gemäss kantonalem Richtplan im Zentrumsgebiet sowie im schutzwürdigen Ortsbild von kantonalen Bedeutung. In Zentrumsgebieten ist eine der besonderen Lagegunst angemessene, überdurchschnittlich dichte Nutzung anzustreben. Zentrumsgebiete weisen in der Regel eine

Mischnutzung auf und zeichnen sich durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs aus.

Der Richtplan lässt auch in schutzwürdigen Ortsbildern eine Verdichtung zu, sofern diese in qualitativer und quantitativer Hinsicht auf das Schutzziel Rücksicht nimmt. Dabei ist den geänderten Ansprüchen der heutigen Gebäudenutzer, der modernen Gebäudetechnik und den Interessen der Eigentümer gebührend Rechnung zu tragen. Mit dem Neubau der Nationalbank um 1920 am Bürkliplatz und dem in zwei Bauetappen zwischen 1961 und 1970 errichteten ZKB-Hauptgebäude wird die obere Bahnhofstrasse und der Bürkliplatz von einem stark veränderten städtebaulichen Massstab geprägt. Die obere Bahnhofstrasse präsentiert sich heute vom Paradeplatz bis zum Bürkliplatz als ensembleartige Abfolge von Finanz- und Bankgebäuden unterschiedlichster Epochen und Prägung, deren Fassaden eine weitläufige Eleganz bekunden und die ökonomische Macht einer selbstbewussten Bauherrschaft widerspiegeln. Die Gebäude B1 und B3, welche als Ensemble zu lesen sind, erhalten durch die Möglichkeit zur Aufstockung (B3) bzw. Erhalt des Bestands (B1) einen neuen Massstab, der sich an der historisch gewachsenen Umgebung orientiert und dem städtebaulich markanten Ort an der oberen Bahnhofstrasse eine angemessene Präsenz verleiht. Die mögliche Erhöhung der Gebäude trägt dem Schutzziel des Ortsbildes auch in quantitativer Hinsicht Rechnung, indem beim Gebäude B3 anstelle des Attikas zwei Vollgeschosse vorgesehen sind und damit der Bestand um ein Geschoss erweitert wird. Das Gebäude B1 soll sich an diese Höhe anpassen, was ungefähr bereits der heutigen Firsthöhe entspricht. Die Denkmalpflegekommission der Stadt Zürich (DK) unterstützt sowohl die Aufstockung des Gebäudes B3 wie auch die Anpassung der Höhenentwicklung bei B1. Die geplante Änderung des Ergänzungsplans Kernzone City steht im Einklang mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans.

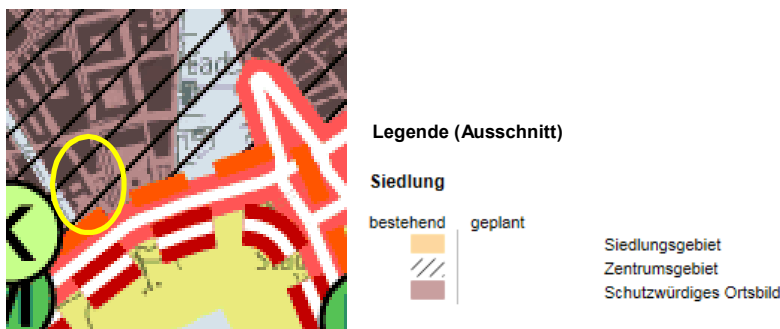


Abb. 9: Ausschnitt kantonalen Richtplan

4.2 Regionaler Richtplan

Gemäss der vom Gemeinderat am 6. April 2016 verabschiedeten und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 576 am 21. Juni 2017 (RRB Nr. 576/2017) festgesetzten Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans eignet sich die Innenstadt grundsätzlich nicht für die Festlegung von zusätzlichen Verdichtungspotenzialen. Dennoch werden auch in der Innenstadt Ausnützungserhöhungen nicht generell ausgeschlossen. Sie sind möglich, sofern sie punktuell erfolgen und jeweils im Rahmen geeigneter Planungsmassnahmen aufgezeigt werden (Kap. 2.1.2, Tab. 2.2 Regionaler RP). In Kap. 4.1 wurde aufgezeigt, dass eine Angleichung der Höhe von B1 an die Höhe gemäss privaten Gestaltungsplan bei B3 aufgrund der besonderen Lage als möglich beurteilt wird.



Abb. 10: Ausschnitt regionaler Richtplan

4.3 Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS)

Das Gebäude Bahnhofstrasse 1 (B1) befindet sich im Gebiet 3 Bahnhofstrasse, für welches das ISOS das Erhaltungsziel A «Erhalt der Substanz» vorsieht. Der Beschrieb für das massgebliche Gebiet 3 Bahnhofstrasse hält unter anderem fest: «... Cityquartier..., basierend auf Bebauungsplan, Blockrandbebauung mit vorwiegend repräsentativen Geschäfts- und Warenhäusern, ...; Bankenzentrum und die mondänste Einkaufsmeile der Stadt». Das Gebäude B1 (Nr. 3.0.14) wird unter anderem als Geschäftshaus mit brauner Metallfassade beschrieben und explizit als störend qualifiziert. Das Gebäude Bahnhofstrasse 3 (B3) wird im ISOS nicht speziell beschrieben. Die mit Art. 51 BZO eingeräumten Baumöglichkeiten (Kap. 3.1) stehen im Einklang mit den Zielen des ISOS. Wird bei B1 zuerst ein Ersatzneubau erstellt, darf die Aufstockung bei B3 nicht realisiert werden und insbesondere die Gesamthöhe bei B1 wird auf die Höhe von B3 reduziert (vgl. Abb.7). In unmittelbarer Nähe befinden sich das Hotel Baur au Lac (Nr. 3.0.13) und die Schweizerische Nationalbank (Nr. 3.0.15), welche als Einzelelemente mit dem Erhaltungsziel A bezeichnet werden. Auf diese Gebäude nimmt auch die mass- und qualitätsvolle Erhöhung des Viertels B1/ B3 (wenn bei B3 die Aufstockung zuerst realisiert wird) gebührend Rücksicht: Auf den Hotelbau, indem die Aufstockung bei B3 hinter der Dachterrasse über dem 4. Obergeschoss platziert wird und damit einen gebührenden Abstand wahrt. Auf das Gebäude der Nationalbank, insbesondere indem der oberste Abschluss der Aufstockung tiefer als der First des Bankengebäudes liegt, und damit dessen dominante Erscheinung am Bürkliplatz respektiert. In Bezug auf das Hauptgebäude der ZKB mit der neu gestalteten Dachlandschaft wahrt das Gebäude B3 die geforderte Rücksichtnahme, indem die Höhe der Aufstockung unterhalb der Gebäudehöhe der ZKB bleibt und hinter die Balustrade zurücktritt. Das Gebäude B1 hat sich diesem Profil anzugleichen. Entlang der gesamten Bahnhofstrasse ist die Lindenallee (Nr. 3.0.3, Neupflanzung 2014) als wichtiges Freiraumelement aufgeführt. Zudem grenzt das Gebäude B1 an das Einzelelement VI.0.2 «Stadthausanlage, öffentlicher Park und Marktplatz mit mächtigem Baumbestand ...» (Erhaltungsziel A). Die gleiche Höhenentwicklung der beiden Gebäude B1 und B3 klärt die Kopfsituation der Bahnhofstrasse gegenüber dem Platz. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht somit im Einklang mit dem Denkmalschutz (Kap. 1.1) und den Schutzzielen des ISOS.

4.4 Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte

Das Gebäude Bahnhofstrasse 1 (B1) ist nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt. Hingegen sind einige Objekte in der Umgebung inventarisiert oder geschützt. Wie in Kap. 4.1 aufgeführt, ist ein markanter Kopfbau als Abschluss der Bahnhofstrasse sowohl denkmalpflegerisch als auch städtebaulich erwünscht. Die Änderung des Ergänzungsplans Kernzone City und der aufgrund von Art. 51 BZO zulässige Kubus beim Gebäude B1 tragen dieser Beurteilung Rechnung. Die geforderte besondere Rücksichtnahme auf die umliegenden Schutzobjekte muss in einem konkreten Projekt nachgewiesen werden.



Abb. 11: Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte

4.5 Weitere übergeordnete Gesetze und Planungen

Weitere Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) sind vom Planungsvorhaben nicht betroffen.

4.6 Auswirkungen der PBG-Teilrevision vom 14. September 2015 (Harmonisierung der Baubegriffe)

Die Bau- und Zonenordnung ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft getretenen PBG-Teilrevision vom 17. September 2015 angepasst. Für die vorliegende Teilrevision gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

4.7 Verhältnis zur laufenden BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016)

Art. 51 BZO ist nicht Gegenstand der BZO 2016. Deshalb kann die Änderung von Art. 51 BZO unabhängig von der Inkraftsetzung der BZO 2016 erfolgen. Anders liegt der Fall beim Ergänzungsplan Kernzone City. Hier soll einerseits die Streichung der Geschosszahl der BZO 2016 übernommen und zusätzlich die Profilangleichungslinie bei der Bahnhofstrasse 1 mit dem Buchstaben «S» ergänzt werden. Wie bereits erwähnt, ist geplant jene Teile der BZO 2016, die nicht von Rechtsmittelverfahren betroffen sind, auf den 1. November 2018 in Kraft zu setzen. Die Kernzone City ist nicht Gegenstand von solchen Rechtsmittelverfahren. Die erforderliche Anpassung des Ergänzungsplans Kernzone City (Buchstaben «S» bei der Profilangleichungslinie bei B1) setzt voraus, dass die BZO 2016 in

Kraft ist. Weil die vorliegende BZO-Teilrevision voraussichtlich erst nach der Tei-linkkraftsetzung der BZO 2016 in Kraft treten wird, dürfte die BZO 2016 nicht zur Verzögerungen der vorliegenden Revisionsvorlage führen.

5 Sachthemen

5.1 Baukultur und Siedlungsqualität

Durch die Änderung des Ergänzungsplans Kernzone City, Kreis 1 bezüglich der Profilageichung Bahnhofstrasse 1 (B1) wird der Baukultur und einer hohen Siedlungsqualität Rechnung getragen (vgl. Kap. 4.1, 4.3). Mit der Änderung wird die Höhenentwicklung einer zukünftigen Bebauung an der B1 neu festgelegt. Die konkrete Gestaltung eines Neubaus kann erst bei Vorliegen eines Projektes beurteilt werden. Dabei sind der besonderen Lage als Abschluss der Bahnhofstrasse und angrenzend an den Freiraum Bürkliplatz, der Lage im schutzwürdigen Ortsbild sowie der Rücksichtnahme auf die umliegenden Schutz- und Inventarobjekte grosse Bedeutung beizumessen.

5.2 Freiraumversorgung, Öffentliche Infrastruktur, Verkehr und Mobilität, Umwelt

Die Änderung des Kernzonenplans City ermöglicht, falls überhaupt, nur eine minimale Erhöhung der Geschossfläche gegenüber dem Bestand. Es ist nicht mit Auswirkungen auf die obengenannten Themen zu rechnen.

5.3 Lärmschutz

Das Gebäude Bahnhofstrasse 1 ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41) zugeordnet. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte gemäss LSV nachzuweisen.

5.4 Naturgefahren

Das Gebäude Bahnhofstrasse 1 liegt gemäss der Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich ausserhalb des gefährdeten Bereichs.

5.5 Störfallvorsorge

Im Chemie-Risikokataster des Kantons Zürich ist der General-Guisan-Quai als «Durchgangsstrasse» aufgeführt. Das Gebäude Bahnhofstrasse 1 liegt ausserhalb des Konsultationsbereichs der Durchfahrtsstrasse. Es sind daher keine Massnahmen für das Vorhaben erforderlich.

5.6 Regenwasser / Entwässerung

Das anfallende verschmutzte Regenwasser ist soweit möglich in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen. Ob der Untergrund hierfür geeignet ist und eine ausreichende Kapazität vorhanden ist, wurde noch nicht geklärt. Dies wird in der Projektierung erfolgen. Gegenüber der heutigen Situation wird es keine Verschlechterung geben, da der Versiegelungsgrad unverändert bei 100 % bleibt.

5.7 Gewässer

Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 1 liegt in den Gewässerschutzbereichen Ao und Au. Der Gewässerschutzbereich Au umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewäs-

ser sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Der Gewässerschutzbereich Ao umfasst das oberirdische Gewässer und dessen Uferbereiche, soweit dies zur Gewährleistung einer besonderen Nutzung erforderlich ist. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201) dürfen in den Gewässerschutzbereichen Au und Ao keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen; nicht zulässig ist insbesondere das Erstellen von Lagerbehältern mit mehr als 250'000 l Nutzvolumen und mit Flüssigkeiten, die in kleinen Mengen Wasser verunreinigen können. Die Behörde kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten. Im Gewässerschutzbereich Au dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.

5.8 Kataster der belasteten Standorte

Das Gebäude Bahnhofstrasse 1 ist nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt.

5.9 Archäologie

Die Gebäude Bahnhofstrasse 1 und 3 befinden sich gemäss dem archäologischen Zonenplan des Kantons Zürich in der archäologischen Zone 1.001. Bauliche Bodeneingriffe bedürfen gemäss Ziffer 1.4.1.6 des Anhangs der Bauverfahrens-Verordnung (BVV, LS 700.6) einer Bewilligung durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich.

5.10 Klimaanalyse der Stadt Zürich (KLAZ)

Das Gebäude Bahnhofstrasse 1 liegt gemäss Klimaanalyse Stadt Zürich (2011) im Massnahmengbiet 1, in welchem durch Verdichtung entstehende Defizite mit kompensatorischen Massnahmen bestmöglich auszugleichen sind. Das Grundstück ist bereits heute vollständig überbaut. Die Änderung des Ergänzungsplans Kernzone City hat keine Auswirkung auf das Stadtklima.

6 Verfahren

Der private Gestaltungsplan «Baugarten» und diese BZO-Teilrevision sind inhaltlich eng miteinander verknüpft. Die entsprechenden zwei Weisungen an den Gemeinderat sollen deshalb an derselben Stadtratssitzung behandelt und dem Gemeinderat gleichzeitig unterbreitet werden.

6.1 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG fand vom 4. April 2018 bis am 5. Juni 2018 statt. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung zugestellt. Mit Schreiben vom 4. Juli 2018 stellt die Baudirektion die Genehmigung der Vorlage, vorbehaltlich der Berücksichtigung ihrer Anträge, in Aussicht. Die Anträge (Berücksichtigung der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen, Präzisierung Kap. 5.9 «Archäologie») wurden aufgenommen.

6.3 Festsetzung Gemeinderat

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.