

IM-DV-ROT-ZH Hohlstrasse 532 · 8021 Zürich

Bausektion des Stadtrates Zürich  
Lindenhofstrasse 19  
Postfach  
8021 Zürich

Zürich, 9. Februar 2012

### **Zürich Tiefenbrunnen. Projekt Vuelo: Gesuch um Vorentscheid**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender  
Sehr geehrte Frau Stadträtin  
Sehr geehrter Herr Stadtrat

Im Herbst 2010 liess die SBB nach vorangegangenem Qualifikationsverfahren eine Machbarkeitsstudie für eine Bebauung des Park & Rail Areales Tiefenbrunnen ausarbeiten. Diese Studie wurde am 2. Dezember 2011 im Baukollegium besprochen und darauffolgend teilweise entsprechend überarbeitet. Es ist vorgesehen im 2. Quartal 2012 das Baugesuch einzureichen. Zur Klärung planungsrechtlicher Rahmenbedingungen und zur Erlangung der notwendigen Planungssicherheit ersuchen wir Sie um einen gegenüber Dritten verbindlichen Vorentscheid zu folgenden Fragen:

1. Kann das geplante mehrgeschossige unterirdische Gebäudeteil auf dem P&R-Areal Tiefenbrunnen (Kat.-Nr. RI5374) auf der Länge des gesamten Baufeldes bis an die Parzellengrenze Bellerivestrasse (Kat.-Nr. RI4979) mit einer Unterschreitung des unterirdischen Strassenabstands gemäss Art. 12 Abs. 1 BZO bewilligt werden?
2. Kann der kantonale Gewässerabstand von 20m für das geplante mehrgeschossige unterirdische Gebäudeteil auf dem P&R-Areal Tiefenbrunnen (Kat. Nr. RI5374) im Bereich des Gewässereinschnittes Seepolizei zwischen den Parzellen RI5122 und RI5123 um 1.20 m unterschritten werden?

## Erläuterungen zu den gestellten Fragen:

### Gesamtprojektrahmen

- Das Areal Bahnhof Tiefenbrunnen liegt an prominenter Stelle in Seenähe als Auftakt zur Stadt am rechten Zürichseeufer. Der Bahnhof selbst mit S-Bahn, Bus und Tramanschluss und Park & Rail Angebot ist Bindeglied zwischen öffentlichem Nahverkehr und beruflichem Pendelverkehr der rechten Zürichseeküste.
- Zwischen Bellerivestrasse und Gleisraum spannt sich das schmale langgestreckte Bau-  
feld auf. An den Schmalseiten wird das Areal vom denkmalgeschützten Bahnhofsgebäude und  
von einer Autowaschanlage begrenzt. Das Gebiet ist zurzeit mit einem einstöckigen Bistrotge-  
bäude sowie einer Autostaubsaugeranlage bebaut. Dazwischen befindet sich ein Teil der Park  
& Rail Anlage.
- Die Park & Rail Anlage beim Bahnhof Tiefenbrunnen basiert auf einem Eintrag im Ver-  
kehrsrichtplan der Region Stadt Zürich.
- Gemäss räumlicher Entwicklungsstrategie (RES: Teilstrategie 6) strebt der Stadtrat von  
Zürich generell eine Aufwertung der Bahnhöfe an. Ferner ist der Bahnhof Tiefenbrunnen in der  
RES als einer der Ankunftsorte bezeichnet, die es zu verdeutlichen gilt. Dafür werden eine bau-  
liche Erneuerung und eine Verbesserung der Orientierung bezweckt. Publikumsorientierte Nut-  
zungen begünstigen eine attraktive Gestaltung.
- Die heutige Nutzung des standortattraktiven Areals hat mit seinen dispersen Nut-  
zungsanordnungen Brachcharakter. Durch die Bebauung soll das Gesamtareal Bahnhof Tie-  
fenbrunnen eine beispielhafte Aufwertung und Identität erhalten ohne die ab 2035 angedachte  
Marina vorweg zu nehmen.
- Auf dem Areal Bahnhof Tiefenbrunnen befindet sich heute die im Richtplan aufgeführte  
Park & Rail Anlage mit insgesamt 136 Parkplätzen, davon befinden sich 89 auf dem Bebau-  
ungssperimeter zwischen Waschanlage und Bahnhof. Zusätzlich bestehen heute 11 Mobili-  
typarkplätze, 12 Kurzzeitparkplätze, 2 Taxistandplätze, 2 Mieterparkplätze und ein Behinder-  
tenparkplatz auf dem Areal. Die bewirtschaftete Park & Rail Anlage ist im Durchschnitt zu 80%  
ausgelastet.
- In diversen Besprechungen mit dem Tiefbauamt der Stadt Zürich (Michael Schirmer,  
Marcel Lippuner) wurde definiert, dass die 136 im Richtplan vorgesehenen Park & Rail Park-

plätze insgesamt auf 80 Parkplätze reduziert werden. Entlang der Seefeldstrasse verbleiben 47 oberirdische Park & Rail Parkplätze. Somit sind mindestens 33 Park & Ride Parkplätze und idealerweise die 11 Mobilityparkplätze auf dem Bebauungsperimeter zu erhalten und zusätzlich zu den nötigen Pflichtparkplätzen in eine Bebauung zu integrieren.

### Projekt

- Es ist geplant, das Bahnhofsareal mit einem sorgfältig geplanten dreigeschossigen Dienstleistungsgebäude gemäss Regelbauweise insgesamt aufzuwerten und dafür den entsprechenden Teil der Park & Rail Anlage im Gebäude zu integrieren. Zudem wird angestrebt, die Attraktivität, wie in der räumlichen Entwicklungsstrategie (RES, QUARZ) vorgesehen, durch die Integration von Retail und Gastronomie zu erhöhen.
- Die am 2. Dezember 2011 im Baukollegium vorgestellte Machbarkeitsstudie (siehe Protokoll vom 21. Dezember 2011) in Regelbauweise wurde im Grundsatz sehr begrüsst aber hinsichtlich der vorgesehenen Parkierung im Erdgeschoss und der damit verbundenen Verkehrsführung kritisiert. Die Überarbeitung der Machbarkeitsstudie in enger Abstimmung mit dem Amt für Städtebau, dem Tiefbauamt, der Dienstabteilung für Verkehr und Grün Stadt Zürich hat nun aufgezeigt, dass mit einer unterirdischen Parkierung über die gesamte Parzellenbreite des Baubereiches und einer zusätzlichen Ausfahrt im Bereich der Waschanlage die Parkierung und die Verkehrsführung so gelöst werden kann, dass ein quasi verkehrsfreier öffentlicher Platz mit Umsteigefunktion und damit verbunden eine öffentliche Nutzung des gesamten Erdgeschosses möglich wird.
- Die unterirdische Parkierung ermöglicht eine differenzierte Gestaltung des Umgebungsraumes in Abstimmung mit Grün Stadt Zürich gemäss Art. 11 Abs. 2 BZO. Kopfseitig entsteht ein städtischer Platz mit punktueller Weiterführung der vorhandenen Baumbepflanzung. Entlang den Geleisen kann mit Schotterrasen die angestrebte Biodiversität entlang den Gleisräumen gestärkt werden. Der verkehrsarme Vorbereich zur Bellerivestrasse kann mit einer auf das Gebäude bezogenen raumwirksamen Begrünung gestaltet werden. Es wird darauf geachtet, dass der projektierte unterirdische Gebäudeteil dafür genügend Überdeckung entlang der Bellerivestrasse aufweist.
- Für die Anordnung vielfältiger Retailflächen im Erdgeschoss bedarf es im Untergeschoss eines Ankernutzers, welcher minimale Kundenfrequenzen für die übrigen Angebote sicherstellt. Dafür sind erfahrungsgemäss gut proportionierte Verkaufsflächen mit einer minimalen Flächen von ca. 1'200 m<sup>2</sup> nötig. Diese zusammenhängende Verkaufsfläche kann im Untergeschoss bereit gestellt werden und sichert die zurzeit fehlende Quartiersversorgung.

- Von den insgesamt projektierten 86 Parkplätzen sind 44 für Park & Rail und Mobility reserviert. Die übrigen 42 Pflichtparkplätze verteilen sich aufgrund des aktuellen Flächenschlüssels auf folgende Nutzungen der angestrebten Nutzungsverteilung gemäss Berechnungen im Anhang:
  - Gastronomie 18 Parkplätze (min. nach PPV 2010)
  - Dienstleistung 12 Parkplätze (min. nach PPV 2010)
  - Verkaufsflächen 12 Parkplätze (min. nach PPV 2010)
  
- Die direkte öffentliche Anbindung der Parkebene an den Bahnhof ist im Layout durch kurze Personenwege gesichert.

#### Erschliessung

- Wesentlich für die Aufwertung des Bahnhofsareals und die Schaffung des Stadtplatzes ist eine Anpassung des Erschliessungskonzepts. Zusammen mit dem Neubau wird das Verkehrsregime verändert.
  
- Das Areal inklusive Waschanlage und Park & Rail soll nicht mehr alleine über den stark vom öffentlichen Verkehr beanspruchten Knoten beim Bahnhof Tiefenbrunnen erschlossen werden. Die Zufahrt erfolgt neu über den bestehenden Knoten Kibag / Stadtgrenze unterhalb der Zollikerrampe. Die Ausfahrt des gesamten Verkehrs inklusive LKW-Verkehr kann im Bereich zwischen Waschanlage und Neubau über den Knoten Seepolizei erfolgen.
  
- Die Ein- und Ausfahrt der geplanten unterirdischen Parkierungsanlage mit Park & Rail-, Mobilityparkplätzen, Pflichtparkplätzen der Gebäudenutzung und der Gebäudeanlieferung muss zwingend auf der rückwärtigen Seite des Bebauungsperimeters liegen um genügend Staubebereich vor der neuen Arealausfahrt bereit zu halten.

#### Fazit

- Das dem Vorentscheidgesuch zugrundeliegende mit allen städtischen Stellen abgestimmte unterirdische Parkierungslayout beansprucht in Funktion und Form den in Art. 12 BZO festgeschriebenen unterirdischen Strassenabstand für Gebäudeteile um auf dem sehr schmalen Grundstück mittels einer Überbauung die erwünschte Aufwertung des Bahnhofs Tiefenbrunnen zu erlangen und die geforderte öffentliche Park & Rail Parkierung sicher zu stellen und zweckmässig an den öffentlichen Verkehr anzubinden.

- Nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Zürich (Michael Schirmer, Marcel Lipuner, Christian Houdek) wurde an der Sitzung vom 25. Januar 2012 festgehalten, dass das unterirdische Bauvorhaben an diesem speziellen Ort nicht gegen den Sinn und Zweck von Art. 12 BZO verstösst, weil das unterirdische Bauvorhaben keine öffentlichen Werkleitungen tangiert, mit der 2014-2016 stattfindenden Gesamtsanierung der Bellerivestrasse der Strassenraum auf Jahrzehnte gesichert unverändert bestehen bleibt und keine wohnhygienische Missstände verursacht werden.

Mit freundlichen Grüssen



Maria Åström  
Leitung DV Region Ost



Eva-Maria Kämpf  
Gesamtprojektleitung Tiefenbrunnen

#### Anlagen

- Anhang mit Parkplatzberechnung und Planschema angestrebte Nutzungsverteilung (7-fach)
- Protokoll Baukollegium vom 21. Dezember 2011 (7-fach)
- Nachweis zu Berechtigung zur Einreichung des Baugesuchs (1-fach)
- Plan Nr. 1 Kataster Mst. 1:500 (7-fach, davon 3 Originale)
- Plan Nr. 2 Situationsplan – Verkehrserschliessung Mst. 1:500 (7-fach)
- Plan Nr. 3 Grundriss Erdgeschoss E+0 Mst. 1:200 (7-fach)
- Plan Nr. 4 Grundriss Untergeschosse E-1 und E-2 Mst. 1:200 (7-fach)
- Plan Nr. 5 Querschnitte A, B, C und Längsschnitt D Mst. 1:200 (7-fach)

## spillmann echsle architekten eth sia

search architekten gmbh  
jupiterstrasse 26 8032 zürich  
t 044 272 27 27 f 044 272 27 37  
www. spillmannechsle.ch

## PARKPLATZBERECHNUNG PPV 1996

### Areal Tiefenbrunnen.

Berechnung der Fahrzeugabstellplätze nach der Parkplatzverordnung von 1996 der Stadt Zürich

Nutzweise	anrechenbare Geschossfläche	Anzahl an Abstellplätze	Gebiet (A, B, C, D, Ü)	Min. Anzahl Abstellplätze	Max. Anzahl Abstellplätze	Anteil Besucher Abstellplätze
Wohnen	0.00 m2	0.00	D	0.00	0.00	0.00
Büros, Labors, Praxen	4'050.00 m2	19.29	D	11.57	20.25	2.89
Läden	1'980.00 m2	19.80	D	11.88	20.79	5.94
Restaurants, Cafes, Bars	1'260.00 m2	31.50	D	18.90	33.08	14.18
Fabrikations- und Lagerräume	510.00 m2	1.46	D	0.87	1.53	0.13
<b>Fahrzeugabstellplätze Total</b>				<b>43</b>	<b>76</b>	<b>23</b>

## PARKPLATZBERECHNUNG PPV Teilrevision 2010

### Areal Tiefenbrunnen.

Berechnung der Fahrzeugabstellplätze nach der Teilrevision 2010 der Parkplatzverordnung von 1996 der Stadt Zürich

Nutzweise	anrechenbare Geschossfläche	Anzahl an Abstellplätze	Gebiet (A, B, C, D, Ü)	Min. Anzahl Abstellplätze	Max. Anzahl Abstellplätze	Anteil Besucher Abstellplätze
Wohnen	0.00 m2	0.00	D	0.00	0.00	0.00
Dienstleistung (Büros, Labors, Praxen, Kleingewerbe etc.)	4'050.00 m2	19.29	D	11.57	18.32	2.89
Verkauf (Läden)	1'980.00 m2	19.80	D	11.88	18.81	8.91
Gastronomie (Restaurants, Cafes, Bars)	1'260.00 m2	31.50	D	18.90	29.93	14.18
<b>Fahrzeugabstellplätze Total</b>				<b>42</b>	<b>67</b>	<b>26</b>

berechnete Parkplätze entsprechend der Gebäudenutzungen (min.)	42
Mobility-Parkplätze	11
Park+Ride Parkplätze	33
<b>Fahrzeugabstellplätze in der Tiefgarage TOTAL</b>	<b>86</b>

pro 50 Parkplätze muss ein behinderten-gerechter Parkplatz ausgewiesen werden (SIA 500)  
in der Tiefgarage des Projekts können 5 behinderten-gerechte Parkplätze vorgesehen werden

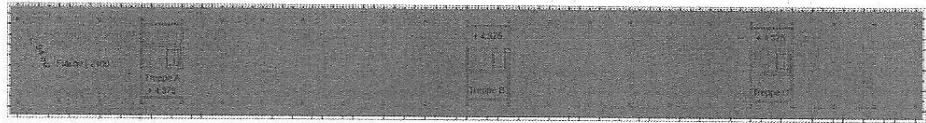
E+3



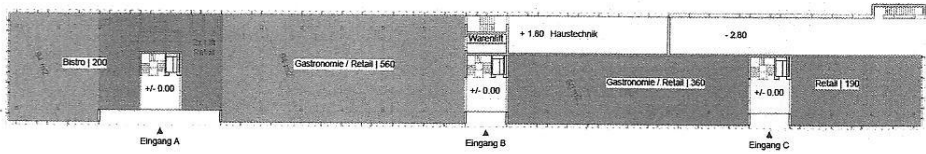
E+2



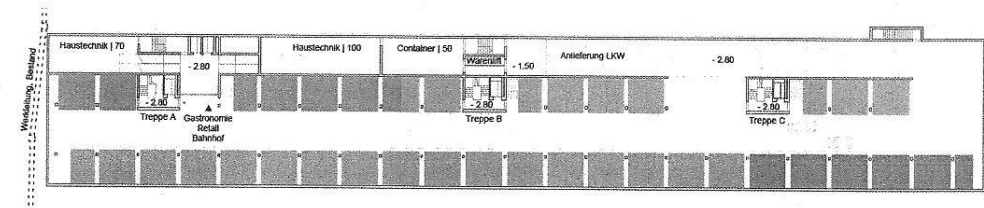
E+1



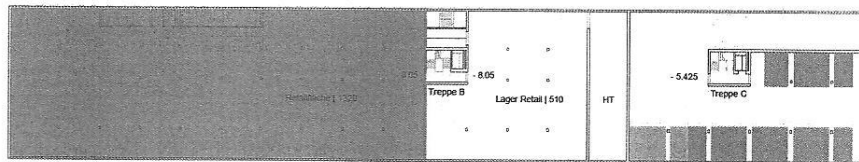
E+0



E-1



E-2



■ Gastronomie  
1200 m<sup>2</sup>  
18 Parkplätze

■ Dienstleistung  
4050 m<sup>2</sup>  
12 Parkplätze

■ Verkauf  
1950 m<sup>2</sup>  
12 Parkplätze

■ P+R  
33 Parkplätze

■ Mobility  
11 Parkplätze

Bauprojekt  
Areal Tiefenbrunnen.  
Bauherrschaft  
Schweizerische Bundesbahnen  
Development Zürich  
Hohlstrasse 532, 8021 Zürich

100  
SBB CFF FFS

Planinhalt  
Schemata zur PPV Berechnung

Datum	09.02.2012	Bearbeiter	aj	Revision
Grösse	DIN A4	Masstab	1:1000	Revision
Plan-Nr.	TB_V_33_Variante-B_SC_PPV-Berechnung_A_v02			

Verfasser  
spillmann echsle  
architekten eth sia  
search architekten gmbh  
jupiterstrasse 26 8032 zürich  
t +41 044 272 27 27  
f +41 044 272 27 37  
mail@spillmannechsle.ch