

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 4. Februar 2015

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan Quai Zurich, Zürich-Enge, Kreis 2

1. Zweck der Vorlage

Die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG (Zurich) beabsichtigt, ihren Konzernhauptsitz am Mythenquai zu erneuern.

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, den Privaten Gestaltungsplan Quai Zurich, welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des erwähnten Vorhabens schafft, festzusetzen.

2. Perimeter des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplanperimeter wird nördlich von der Breitingenstrasse, östlich vom Mythenquai, südlich von der Marsstrasse und westlich von der Alfred-Escher-Strasse begrenzt. Der Gestaltungsplanperimeter besteht aus den Parzellen Kat.-Nr. EN2877 und Kat.-Nr. EN2878 mit einer Fläche von rund 9550 m². Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. EN2878 – Mythenquai 2 – ist Zurich, und Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. EN2877 – Mythenquai 10 – ist die Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG. Im Rahmen der Um- und Neubaumassnahmen beabsichtigt Zurich zudem, 9 m² der Strassenparzelle Kat.-Nr. EN1849 an der Kreuzung Alfred-Escher-/Breitingenstrasse von der Stadt Zürich zu kaufen.

3. Ausgangslage

Zurich mit Sitz am Mythenquai beabsichtigt, den seit 110 Jahren bestehenden Konzernhauptsitz der Muttergesellschaft Zurich Insurance Group AG, der mehrere Bauten aus verschiedenen Epochen umfasst, grundlegend zu erneuern. Mit der grundlegenden Erneuerung kann die Anzahl der Arbeitsplätze am Standort von rund 1000 auf rund 1300 erhöht werden.

In Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich hat Zurich von 2010 bis 2011 ein Testplanungsverfahren und anschliessend 2012 einen Wettbewerb mit internationaler Besetzung durchgeführt. Im Oktober 2012 wurde das Wettbewerbsverfahren abgeschlossen und das Projekt von Architekt Krischanitz ZT GmbH einstimmig für die Weiterbearbeitung ausgewählt. Das Projekt überzeugte in allen Belangen sowohl bezüglich Einordnung in die Kernzone als auch der besonderen Rücksichtnahme zu den inventarisierten Objekten.

4. Planungsrechtliche Situation

Der gesamte Perimeter liegt in der Kernzone «Mythenquai» der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991.

Da das Wettbewerbsprojekt bezüglich Gebäudehöhe und Ausnützung von den Kernzonenvorschriften abweicht, ist ein Gestaltungsplan notwendig.

Für die im kommunalen und kantonalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführten Gebäude wurden Schutzverträge erarbeitet. Für die kommunalen Objekte Mythenquai 10, Marsstrasse 2 und Alfred-Escher-Strasse 57 wurde der Vertrag am 16. April 2014 vom Stadtrat genehmigt. Die kantonalen Objekte Mythenquai 2 und Breitingenstrasse 3 stehen gemäss Verfügung der Baudirektion vom 21. Januar 2015 unter Schutz. Die Schutzverträge gehen dem Gestaltungsplan vor.

5. Wichtigste Festlegungen des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan setzt die Bau- und Zonenordnung (BZO) für die Dauer seiner Gültigkeit ausser Kraft und regelt die Bebauung des betroffenen Areals. Im Privaten Gestaltungsplan

Quai Zurich werden Festlegungen zu den Bau- und Nutzungsbestimmungen, zur Erschliessung, zur Berücksichtigung der Archäologie sowie der Umwelt und Nachhaltigkeit getroffen.

Bau- und Nutzungsbestimmungen

Zwischen die geschützten Gebäude der Zurich wird als Passstück ein U-förmiger Neubau gesetzt. Im Zusammenspiel mit der bestehenden Bausubstanz wird so eine kammartige, hofbildende Struktur mit einer neuen Eingangsfront an der Alfred-Escher-Strasse geschaffen.

Die Lage von Neubauten wird durch Baubereichslinien und Baupflichtlinien bestimmt. Neubauten dürfen grundsätzlich nur innerhalb der damit definierten Baufelder erstellt werden. In Bereichen mit Baupflichtlinien sind Gebäude auf die Baupflichtlinien zu stellen, um die städtebaulich relevanten Strassenfluchten zu akzentuieren. Somit kann der Blockrand entlang der Alfred-Escher-Strasse und der Breitingenstrasse geschlossen werden.

Die einzelnen Höfe sind als Freiräume mit hoher Qualität und mit einem Gesamtkonzept zu gestalten.

Im Gestaltungsplan wird die Gebäudehöhe auf maximal 25 m begrenzt, die anrechenbare Geschossfläche beträgt maximal 35 000 m² (ausschliesslich Untergeschoss und Dachgeschoss). Nach den gültigen Kernzonenvorschriften ist eine anrechenbare Geschossfläche von etwa 26 000 m² möglich und ein Neubau könnte in diesem Bereich mit einer maximalen Gebäudehöhe von 19,5 m erstellt werden.

Der Hauptsitz der Zurich wird als Bürostandort mit repräsentativer Funktion vorgesehen. Wohnnutzung ist nach dem aktuellen Nutzungskonzept nicht vorgesehen. Nachdem mit dem Bau des historischen Hauptgebäudes vormals Wohnungen in den oberen Geschossen realisiert wurden, soll die Option jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Wohnanteil kann maximal 10 Prozent betragen.

Archäologie

Im Untergrund des Gestaltungsplanperimeters befinden sich Kulturschichten prähistorischer Pfahlbausiedlungen. Diese stellen Schutzobjekte gemäss § 203 Abs. 1 lit. d des Planungs- und Baugesetzes (PBG) dar. Im Vorfeld wurden Kernbohrungen durchgeführt. Aufgrund von Holzresten in verschiedenen Bohrkernen ist im gesamten Gestaltungsplanperimeter mit einem Pfahlfeld zu rechnen. Parallel zur Erstellung dieses Gestaltungsplans wurden Regelungen zum Umgang mit den archäologischen Kulturschichten im Zusammenhang mit dem vorliegenden Projekt in Abstimmung mit der Kantonsarchäologie, Amt für Raumentwicklung (ARE), erarbeitet. Sie wurden im «Richtplan Archäologie» im Anhang zu den Vorschriften festgehalten.

Erschliessung, Parkierung

Das Parkplatzangebot für Motorfahrzeuge sowie für Veloabstellplätze ist gemäss der zum Zeitpunkt des Bauentscheids gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Zürich auszuweisen. Gemäss provisorischer Berechnung nach Parkplatzverordnung der Stadt Zürich (PPV 2010) sind für Motorfahrzeuge minimal etwa 43 und maximal etwa 76 Parkplätze zu erstellen. Das ist weniger als der heutige Bestand (etwa 85 Abstellplätze). Entgegen der heutigen Nutzung werden zukünftig alle Parkplätze für Motorfahrzeuge unterirdisch angeordnet.

Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage sowie Anlieferung und Entsorgung erfolgen über die Breitingenstrasse.

Die Zufahrt in den nördlichen Hof erfolgt über die Breitingenstrasse, die Zufahrt in den südlichen Hof über den Mythenquai. Beide Zufahrten dienen insbesondere der Notzufahrt und dem Unterhalt.

Umwelt

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich i.S.v. Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (Natur- und Heimatschutzverordnung, NHV, SR 451.1) zu optimieren. Es bieten sich vorwiegend die Flachdächer des Neubaus für ökologische Ausgleichsmassnahmen an. Diese sind ökologisch wertvoll zu begrünen.

Parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans wird ein Flächenentwässerungskonzept ausgearbeitet und bei der Gestaltung der Aussenräume und Dächer entsprechend berücksichtigt.

Neubauten werden nach den jeweils gültigen Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards erstellt. Soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, sollen Umbauten dem Minergie-Standard für Modernisierungen entsprechen oder haben die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich um 20 Prozent zu übertreffen.

Für die Wärme- und Kälteerzeugung wird eine gemeinsame Energiezentrale für das gesamte Areal erstellt. Die Primärenergieerzeugung erfolgt über Seewasser, welches die Wärmepumpen-/Kältemaschinen speist. Für den Anschluss an die neue Energiezentrale wird die Leitung auf der Parzelle angepasst. Die bestehende Seewasserleitung auf öffentlichem Grund wird belassen und verlängert. Da der prognostizierte Seewasserbedarf nicht durch die Kapazität der vorhandenen Seewasserleitung gedeckt werden kann, wird ein Anteil an benötigtem Seewasser über die vorhandene Seewasserleitung der Swiss Re bezogen.

6. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Der Private Gestaltungsplan Quai Zurich wurde gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 9. Juli 2014 bis 9. September 2014 öffentlich aufgelegt. Während dieser Auflage wurde eine Einwendung eingereicht. Negativ bewertet werden darin die Gebäudehöhe des Neubaus, seine Nähe zu den Bestandesbauten sowie die Ausgestaltung der Fassaden. Die Einwendung wurde teilweise berücksichtigt, indem das Attikageschoss auf dem Gebäude E mit einer umlaufenden Attikaausbildung zum historischen Hauptgebäude in der Höhe zurückgenommen wird und sich dem direkten Gegenüber dadurch unterordnet. Im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen werden die Anliegen zusammengefasst dargestellt und beantwortet.

7. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Gleichzeitig mit dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren erfolgte die kantonale Vorprüfung. Die vom Kanton vorgebrachten Vorbehalte wurden geprüft, mit den zuständigen kantonalen Stellen geklärt und der Gestaltungsplan entsprechend überarbeitet. Es handelte sich hauptsächlich um Hinweise zu den Darstellungen im Plan sowie um Präzisierungen in der Formulierung einzelner Vorschriften.

8. Planungsbedingter Vorteil

Der Gestaltungsplan ermöglicht der Zurich, ihr Grundstück besser auszunutzen. Die mit dem Gestaltungsplan ermöglichte bessere Ausnutzung stellt einen planungsbedingten Vorteil im Sinne des Raumplanungsgesetzes dar. Zurich und die Stadt Zürich haben sich in einem Letter of Intent verständigt, einen Hauptvertrag abzuschliessen, in dem sich Zurich verpflichtet, als Ausgleich für diesen planungsbedingten Vorteil einen Beitrag von 8,35 Millionen Franken an die Aufwertung der Hafensperrmauer zu leisten. Die Eckwerte der bisherigen Verhandlungen wurden im Letter of Intent festgehalten. Dieser dient als Grundlage für die Ausarbeitung des Hauptvertrags, der vor der Beschlussfassung im Gemeinderat vorliegen soll.

9. Schlussbemerkung

Der Private Gestaltungsplan Quai Zurich schafft die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau des Konzern Hauptsitzes der Zurich. Das geplante Projekt ist das Resultat eines sorgfältigen Planungsprozesses. Es überzeugt in allen Belangen sowohl bezüglich Einordnung in die Kernzone als auch der besonderen Rücksichtnahme zu den Schutzobjekten. Die Rahmenbedingungen für den Wettbewerb wurden im Rahmen der Testplanung mit verschiedenen Büros und an mehreren Workshops geprüft. Die Diskussion wurde im Bewusstsein der sehr wertvollen Bausubstanz entlang dem Mythenquai und dem General-Guisan-Quai geführt. Gegenüber der von historischen Gebäuden gesäumten Seefront muss, sowohl im Einzelobjekt als auch in der Gesamtwirkung, eine maximale Rücksichtnahme eingehalten werden. Dabei wurde festgestellt, dass an dem Standort eine Gebäudehöhe von maximal 25 m und eine anrechenbare Geschossfläche von maximal 35 000 m² quartierverträglich ist.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Private Gestaltungsplan Quai Zurich, bestehend aus Vorschriften, Plan sowie dem Anhang A1 Richtplan Archäologie, datiert 22. Januar 2015, wird festgesetzt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Privaten Gestaltungsplan Quai Zurich 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.**
- 3. Vom Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen, datiert vom 22. Januar 2015, wird zustimmend Kenntnis genommen.**
- 4. Der Stadtrat setzt den Privaten Gestaltungsplan gemäss Ziff. 1 nach Genehmigung durch die kantonalen Instanzen in Kraft.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti