

Zürich,  
20. April 2011

## **Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat**

---

### **Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Hauptsitz Swiss Re», Zürich Enge und Vereinbarung zwischen Swiss Re und Stadt Zürich über die Verlagerung öffentlicher Parkplätze**

#### **1. Gebiet und Zweck des privaten Gestaltungsplans**

Das Areal des privaten Gestaltungsplans «Hauptsitz Swiss Re» wird begrenzt von der Sternenstrasse im Norden, dem Mythenquai im Osten, der Parzelle Kat.-Nr. EN1838 im Süden sowie von der Alfred-Escher-Strasse im Westen. Der Gestaltungsplan betrifft die Liegenschaft Kat.-Nr. EN2410 mit den Gebäuden Mythenquai 48, 50 und 60 sowie Alfred-Escher-Strasse 77 und 85 im Bereich des Hafens Enge.

Der Gestaltungsplan regelt die Ersatzneubebauung mit einem städtebaulich und architektonisch hochstehenden Verwaltungsgebäude, das sich zusammen mit den bestehenden Bauten in die schutzwürdige Seeuferfront einfügt, anstelle des bestehenden so genannten «Neubaus» (Mythenquai 48 und 50, Alfred-Escher-Strasse 77). Dies soll unter Berücksichtigung einer zonengemässen Dichte und einer zweckmässigen Erschliessung geschehen.

#### **2. Ausgangslage**

Der Hauptsitz der Swiss Re am Mythenquai in Zürich umfasst mehrere Bürogebäude und ein Personalrestaurant, unterschiedlichsten Alters. In den letzten elf Jahren wurden sukzessive sämtliche Gebäude tief greifenden Bauerneuerungen, Hüllensanierungen oder Innensanierungen unterzogen. Eine Ausnahme bildet der für Swiss Re durch Stücheli Architekten geplante «Neubau», der 1969 bezogen wurde. Obwohl das Gebäude dank eines guten Facility-Managements optisch gepflegt erscheint und seine diversen Funktionen scheinbar noch gut erfüllt, weist es strukturelle Probleme auf, die mit punktuellen Eingriffen nicht mehr gelöst werden können, sondern nur noch mit einer Gesamtsanierung oder einem Ersatzneubau.

Gestützt auf eine intensive Auseinandersetzung mit den Varianten Ersatzneubau und Gesamtsanierung unter Einbezug der Stadt Zürich hat sich Swiss Re 2007 entschieden, die Variante eines akzentuierten Ersatzneubaus weiterzuverfolgen und dafür einen privaten Gestaltungsplan auszuarbeiten.

Ein Gestaltungsplan ist insbesondere aufgrund der gegenüber der Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) grösseren Gebäudehöhe sowie des Umgangs mit der Baubegrenzungslinie der Kernzone Mythenquai und der Baulinie entlang der Sternenstrasse erforderlich. Dies beruht auf einer Empfehlung des Baukollegiums der Stadt Zürich von 2007 im Rahmen der erarbeiteten Machbarkeitsstudie. Das Baukollegium kam zur Auffassung, dass die gewünschte städtebauliche Aufwertung nicht mit der Regelbauweise gemäss BZO zu erreichen ist.

Das beabsichtigte neue Gebäude am Mythenquai soll nach den Vorstellungen der Swiss Re die Funktion des Hauptsitzes übernehmen. Es wird zum Sitz der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrates und wird über einen separaten Kundenbereich mit der entsprechenden Infrastruktur verfügen. Ausserdem werden eine grosse Anzahl Arbeitsplätze im neuen Gebäude untergebracht sein. Das Projekt soll die Stellung als zukünftig wichtigstes Gebäude

der Swiss Re angemessen zum Ausdruck bringen.

### **3. Liegenschaften der Swiss Re im Umfeld des Gestaltungsplan-Perimeters**

Im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt hat die Swiss Re ihren Bedarf an Betriebsliegenschaften am Mythenquai überprüft und beschlossen, das Mythenschloss (Mythenquai 20 bis 28) sowie das Escher-/Lavater-Haus (Alfred-Escher-Strasse 82, Lavaterstrasse 93, Sternenstrasse 15) künftig nicht mehr selber zu nutzen. Die genannten Gebäude werden inzwischen nicht mehr durch Swiss Re genutzt und sollen langfristig an Dritte vermietet werden. Deshalb werden die heute bestehenden unterirdischen Fussgängerverbindungen zum so genannten «Neubau» (Mythenquai 48 und 50, Alfred-Escher-Strasse 77), welcher nun mittels vorliegenden Gestaltungsplans ersetzt werden soll, auf reine Verbindungen für das Facility Management reduziert. Damit ist nach Einschätzung der Umweltschutzfachstelle der Stadt Zürich eine funktionale Trennung der Nutzungen innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters zu den Nutzungen der umliegenden – an Dritte vermieteten – Areale gewährleistet.

#### *Umweltverträglichkeitsprüfung: Keine UVP-Pflicht*

Auf den zuvor erwähnten Arealen (Gestaltungsplan-Perimeter sowie Mythenschloss und Escher-/Lavater-Haus) bestehen zwar heute zusammen rund 750 Autoabstellplätze, was deutlich über dem im Anhang zur UVP-Verordnung des Bundes für Parkierungsanlagen festgesetzten UVP-Schwellenwert von 500 Parkplätzen liegt (Ziff. 11.4 Anhang UVPV). Die Zahl der Parkplätze im Gestaltungsplan-Perimeter und den beiden Arealen ausserhalb liegt jedoch für jedes Areal jeweils unter diesem Schwellenwert.

Angesichts der beschriebenen Ausgangslage (Vermietung von Mythenschloss und Escher-/Lavater-Haus) besteht gemäss Einschätzung der Umweltschutzfachstelle der Stadt Zürich kein funktionaler Zusammenhang zwischen dem Gestaltungsplan-Perimeter und den bisher von Swiss Re genutzten benachbarten Liegenschaften (Mythenschloss und Escher-/Lavater-Haus). Da innerhalb des Perimeters des privaten Gestaltungsplans «Hauptsitz Swiss Re» keine UVP-pflichtigen Anlagen vorgesehen sind, ist im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich.

#### *Parkplatzverordnung/bestehende Parkierungssituation*

Gemessen an der geltenden Parkplatzverordnung der Stadt Zürich besteht heute aber bezogen auf alle erwähnten Areale zusammen (Gestaltungsplan-Perimeter sowie Mythenschloss und Escher-/Lavater-Haus) ein erheblicher Parkplatzüberhang in der Grössenordnung von rund 400 Parkplätzen. Bereits in der Frühphase der Überlegungen zur aktuellen Planung in den Jahren 2006/2007 wurden daher Gespräche zwischen Swiss Re und der Stadt Zürich betreffend einer Gesamtbetrachtung der Parkierungssituation geführt. Dies war noch vor dem Entscheid der Swiss Re zur Vermietung der Liegenschaften Mythenschloss und Escher-/Lavater-Haus. Die einzelnen Anlagen bildeten zum damaligen Zeitpunkt aus betrieblicher wie auch verkehrlicher Sicht eine funktionale Einheit.

Vor diesem Hintergrund haben Swiss Re und Stadt Zürich parallel zum privaten Gestaltungsplan «Hauptsitz Swiss Re» im Sinne einer Gesamtbetrachtung der Parkierung eine vertragliche Vereinbarung über die Verlegung öffentlicher Parkplätze in die Tiefgarage des Mythenschlosses und eine damit einhergehende Reduzierung der Zahl privater Parkplätze abgeschlossen (vgl. Ziff. 9).

### **4. Machbarkeitsstudie**

Zur Überprüfung der Variante Ersatzneubau hat Swiss Re 2007 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Die Machbarkeitsstudie wurde von Stauer & Hasler Architekten in engem Dialog mit einem Begleitgremium und der Stadt Zürich erarbeitet.

Es war das Ziel der Machbarkeitsstudie, das Potenzial eines Ersatzneubaus gegenüber dem bestehenden Bau abzuschätzen. Ferner sollten einerseits die Möglichkeit im Rahmen der

Regelbauweise und andererseits die eines Gestaltungsplans untersucht und beurteilt werden.

Ergebnis der Machbarkeitsstudie war die Erkenntnis, dass sich am Standort Mythenquai 50, gemessen am bestehenden «Neubau», ein beachtliches Verdichtungspotenzial realisieren lässt, ohne die schützenswerte Seefront zu beeinträchtigen. Es zeigte sich weiter, dass einerseits ein Hochhaus kaum begründbar ist, andererseits aber auch die Regelbauweise mit definierter Traufkante von 19,5 m plus Attika sowie eine Grundrissform entlang der Baubegrenzungslinie auch nicht die gewünschte städtebauliche Aufwertung mit sich bringt.

Das Baukollegium der Stadt Zürich teilte die Einschätzung, wonach eine Lösung im Rahmen der Regelbauweise nicht der richtige Weg für einen Neubau an diesem Ort darstellt. In einer weiteren Sitzung empfahl es darüber hinaus folgende Eckwerte für einen Studienauftrag:

- Das Näherrücken an das Mythenschloss (Überstellung der Baubegrenzungslinie und Baulinie) wurde städtebaulich positiv bewertet.
- Die vorgeschlagene Höhe von maximal 28 m wurde für möglich gehalten.
- Die maximale Geschossfläche in Voll- und Dachgeschossen sollte in Orientierung an die Regelbauweise maximal 19 000 m<sup>2</sup> betragen.

## **5. Studienauftragsverfahren**

Im Bewusstsein des sensiblen und exponierten Standorts am Mythenquai und vor dem Hintergrund der sehr hohen Anforderungen an den zukünftigen Hauptsitz hat Swiss Re 2008/2009 einen Studienauftrag mit 12 renommierten, international tätigen Architekturbüros durchgeführt. Das Siegerprojekt von Diener & Diener Architekten, Basel, entspricht vollumfänglich den vom Baukollegium formulierten Vorgaben und hat das Potenzial, einen Beitrag zur Erreichung der 2000-Watt-Gesellschaft zu leisten. Das Siegerprojekt wurde zum Richtprojekt weiterentwickelt, welches nun als Grundlage für den vorliegenden privaten Gestaltungsplan «Hauptsitz Swiss Re» dient.

## **6. Die wichtigsten Regelungen des Gestaltungsplans**

Der Gestaltungsplan ist erforderlich, um eine Gebäudehöhe von maximal 25 m sowie eine Überstellung der Baubegrenzung- und Baulinie entlang der Sternenstrasse zu ermöglichen. Er hat jedoch bezogen auf die Geschossfläche aller Geschosse einschliesslich Dach- und Untergeschosse keine Erhöhung der Ausnützung gegenüber der Regelbauweise zur Folge.

Der Gestaltungsplan setzt die Bau- und Zonenordnung (BZO) für die Dauer seiner Gültigkeit ausser Kraft und regelt die Bebauung des betroffenen Areals. Er trifft zusätzliche Regelungen zu Gebäuden und Freiräumen, welche die erwünschte Qualität der beabsichtigten Ersatzneubauung sicherstellen sollen. Diese beziehen sich auf Stellung, Abmessung, Gestaltung und Erschliessung von Gebäuden sowie auf Nachhaltigkeit und Umweltschutz.

Anlass für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans ist der Bau des neuen Hauptsitzes der Swiss Re. Für die Definition des Geltungsbereichs gilt die Parzelle Kat.-Nr. EN2410 als Bezugsgrösse, womit der Altbau (Mythenquai 60) und das Klubhaus (Alfred-Escher-Strasse 85) ebenfalls im Geltungsbereich des Gestaltungsplans liegen. Diesem Umstand wird Rechnung getragen, indem die Bestimmungen zum Gestaltungsplan zwei unterschiedliche Baubereiche vorsehen: Baubereich A für den neuen Hauptsitz und Baubereich B für Altbau und Klubhaus, welche im kantonalen bzw. kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt sind. Während der Gestaltungsplan für den Baubereich A, basierend auf dem Richtprojekt, differenzierte Bestimmungen enthält, basieren die Bestimmungen für den Baubereich B auf den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung, insbesondere auf dem Kernzonenplan «Mythenquai».

#### *Nutzweise (Art. 6)*

Es sind Verwaltungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

In Anlehnung an die Regelbauweise wird kein Wohnanteil festgelegt. Aus diesem Grund können i.S.v. Art. 41 Abs. 2 BZO mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

#### *Ausnützung (Art. 7)*

Weil im Baubereich B Profilerhaltung gilt, sind nur im Baubereich A Bestimmungen bezüglich Ausnützung erforderlich.

Die zulässige Geschossfläche wird im Baubereich A über alle Geschosse (Voll-, Dach- und Untergeschosse) i.S.v. § 255 Abs. 1 PBG definiert. Gemäss Regelbauweise wären im Baubereich A solche Geschossflächen von maximal 25 101 m<sup>2</sup> zulässig. Basierend auf dem Richtprojekt werden mit dem Gestaltungsplan im Baubereich A in Voll- und anrechenbaren Untergeschossen insgesamt maximal 23 000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossflächen i.S.v. § 255 Abs. 1 PBG zugelassen. Die nach dem Gestaltungsplan zulässige Ausnützung über alle Geschosse liegt damit um rund 2000 m<sup>2</sup> niedriger als diejenige der Regelbauweise.

Mit Abs. 2 von Art. 7 wird zusätzlich die oberirdisch in Erscheinung tretende Geschossfläche eingeschränkt. Maximal 19 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche dürfen auf Geschosse entfallen, die mehr als 1,50 m über dem gewachsenen Terrain liegen.

Falls die zulässige Geschossfläche über Terrain vollumfänglich konsumiert wird, entfallen insgesamt maximal 4000 m<sup>2</sup> Geschossfläche auf Geschosse unter dem gewachsenen Boden.

#### *Gebäudemantel und Geschosszahl (Art. 8 und Art. 9)*

Der Gebäudemantel im Baubereich A basiert auf dem Richtprojekt, wobei in Richtung Altbau und in Richtung Alfred-Escher-Strasse ein geringer Anordnungsspielraum besteht.

Entlang der Sternenstrasse sieht der Gestaltungsplan eine Überstellung der Baubegrenzungslinie des Kernzonenplans «Mythenquai» sowie der Verkehrsbaulinie um 2 m vor. Diese Massnahme erlaubt den Gebäudeabstand zwischen neuem Hauptsitz und dem Mythen Schloss im Sinne eines besseren städtebaulichen Zusammenhangs der Gebäude entlang dem Mythenquai zu verringern. Gleichzeitig vermag der verbleibende Abstand zur Parzellengrenze in der Sternenstrasse einen attraktiven Strassenraum zu sichern, der u. a. den Zielen im Leitbild «Seebecken der Stadt Zürich» entspricht.

Die Höhe der Gebäude wird im Baubereich A durch die Festlegung einer maximalen Gebäude- und Gesamthöhe bezogen auf Meter über Meereshöhe festgelegt. Die festgelegten Höhen orientieren sich unmittelbar am Richtprojekt sowie am benachbarten Altbau und am Mythen Schloss. Damit wird bezogen auf den tiefsten Punkt des bestehenden Terrains eine maximale Gebäudehöhe von 25 m und eine maximale Gesamthöhe von 27 m erlaubt.

Die Gesamthöhe versteht sich als Summe von Gebäudehöhe und Firsthöhe. Obwohl kein Schrägdach vorgesehen ist, definiert die Firsthöhe das Profil innerhalb dessen die Ausbildung des Dachrands und die Anordnung der Lichthofüberdachung und der Sonnenkollektoren erfolgen muss.

Im Sinne eines Anordnungsspielraums erlaubt Art. 9 im Baubereich A sechs Vollgeschosse (VG) und zwei anrechenbare Untergeschosse (UG). Das Richtprojekt sieht vor, i.S.v. § 276 Abs. 2 PBG ein Vollgeschoss durch ein zusätzliches anrechenbares Untergeschoss zu ersetzen. Die bestehende Baugrube, die in ihren heutigen Dimensionen erhalten werden soll, erlaubt es, drei anrechenbare Untergeschosse aufzunehmen.

Im Baubereich B basieren die festgelegten Geschosszahlen auf dem Bestand.

### *Gestaltung und Gesamtwirkung (Art. 4 und Art. 12)*

Zur Beurteilung der Qualität dient der Baubehörde das Richtprojekt i.S.v. Art. 4 des Gestaltungsplans als Massstab in Ermessensfragen.

Bauten, Anlagen einschliesslich Ausstattungen, besondere Gebäude und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und stadträumlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Einzelteilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

### *Parkierung (Art. 15)*

Die erforderliche Anzahl Abstellplätze bestimmt sich im Perimeter des Gestaltungsplans aufgrund der jeweils gültigen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung der Stadt Zürich). Zusätzlich sind maximal 16 Parkplätze als Betriebsparkplätze zulässig.

Heute sind im Geltungsbereich des Gestaltungsplans 202 Parkplätze vorhanden. Basierend auf dem Richtprojekt wird das künftige Parkplatzangebot nach geltender Parkplatzverordnung der Stadt Zürich bei maximal 152 Abstellplätzen liegen, was einer Reduktion des Parkplatzangebots im Gestaltungsplanperimeter um rund 25 Prozent entspricht.

Mit Art. 15 Abs. 4 wird sichergestellt, dass die bestehende Differenz zwischen altrechtlich bewilligten und gemäss aktueller Parkplatzverordnung bewilligungsfähigen Parkplätzen im Mythenschloss nicht unverändert erhalten bleibt, auch wenn die gemäss Vereinbarung geplante Verlagerung der öffentlichen Parkplätze nicht zu Stande kommt (vgl. Ziff. 9). Spätestens auf die Inbetriebnahme der Parkplätze im Baubereich A des Gestaltungsplans ist daher die gleiche Anzahl Parkplätze auf der Liegenschaft Kat.-Nr. EN2561 (Mythenquai Nr. 20 bis 28, Mythenschloss) ausser Betrieb zu nehmen.

### *Energie (Art. 18)*

Neubauten sind thermisch im jeweils gültigen Minergie-P-Standard zu erstellen. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für Umbauten.

Der Altbau und das Klubhaus sind zwischen 1996 und 2000 einer Gesamterneuerung unterzogen worden, so dass mittel- bis langfristig keine baulichen Massnahmen zu erwarten sind.

Gemäss einer ersten Grobabschätzung ist für den Ersatzneubau trotz einer Zunahme der Nutzflächen und einer Verdoppelung der Mitarbeiterzahl mit einer deutlichen Abnahme des Energiebedarfs um mindestens 50 Prozent zu rechnen. Der geplante Neubau kann die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft in Bezug auf die Betriebsenergie erfüllen.

## **7. Öffentliche Auflage**

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 16. Juli 2010 bis am 14. September 2010 durchgeführt. Währenddessen sind keine Einwendungen eingegangen.

## **8. Vorprüfung durch den Kanton**

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des Gestaltungsplans dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Die Baudirektion stimmt dem Gestaltungsplan grundsätzlich zu. Der Gestaltungsplan werde der Festlegung gerecht, wonach die Seeuferfront gemäss kantonalem Richtplan als schützwürdiges Ortsbild von kantonaler Bedeutung eingestuft ist. Auch nehme der Gestaltungsplan angemessen auf den Altbau der Swiss Re Rücksicht, der ein inventarisiertes Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung ist.

## 9. Vereinbarung über die Verlagerung öffentlicher Parkplätze

Wie bereits eingangs unter Ziff. 3 erläutert, haben Swiss Re und Stadt Zürich, vertreten durch das Tiefbauamt, parallel zum privaten Gestaltungsplan «Hauptsitz Swiss Re» im Sinne einer Gesamtbetrachtung der Parkierung eine vertragliche Vereinbarung über die Verlegung öffentlicher Parkplätze in die bestehende Tiefgarage des Mythenschlosses (Mythenquai 20 bis 28, Kat.-Nr. EN2561) und eine damit einhergehende Reduzierung der Zahl privater Parkplätze abgeschlossen. Gegenstand der Vereinbarung ist die Verlagerung von etwa 127 Parkplätzen beim Hafen Enge auf der Liegenschaft Kat.-Nr. EN2568 sowie von etwa 30 Parkplätzen in der Alfred-Escher-Strasse. Damit wird zum einen die Aufwertung des linken Seebeckens gemäss dem von Regierungsrat und Stadtrat verabschiedeten Leitbild «Seebecken der Stadt Zürich» möglich, zum anderen kann in der Alfred-Escher-Strasse die überkommunale Velo-route sowie eine beidseitige Baumreihe gemäss Alleenkonzept realisiert werden.

Die Vereinbarung beinhaltet im Wesentlichen folgende Verpflichtungen seitens Swiss Re (*Ziffern der Vereinbarung*):

- Aufhebung von etwa 278 Privatparkplätzen in der bestehenden Parkgarage des Mythenschlosses sowie Einrichtung und Betrieb einer öffentlichen Parkieranlage mit etwa 157 Abstellplätzen auf eigenes Risiko. Vorbehalten bleibt die baupolizeiliche Bewilligung (*Ziff. 1*).
- Bei wesentlichen baulichen Änderungen, wesentlichen Änderungen der Nutzung oder im Rahmen eines gesamtstädtischen öffentlichen Sanierungskonzeptes bleibt im Rahmen eines baupolizeilichen Verfahrens eine Neuberechnung der verbleibenden privaten Parkplätze mit der Verpflichtung zum Abbau oder der Zuführung zu einer zulässigen Drittnutzung vorbehalten (*Ziff. 1*).
- Spätestens auf die Inbetriebnahme der Parkplätze im Baubereich A des Gestaltungsplans ist die gleiche Anzahl Parkplätze auf der Liegenschaft Kat.-Nr. EN2561 (Mythenquai Nr. 20 bis 28, Mythenschloss) ausser Betrieb zu nehmen (*Ziff. 2*). Diese Regelung wird zusätzlich im Gestaltungsplan unter Art. 15 «Parkierung» aufgenommen (vgl. Ziff. 6, Parkierung). Für den Fall, dass die geplante Verlagerung der öffentlichen Parkplätze aus heute nicht erkennbaren Gründen scheitert, wird mit dieser Regelung sichergestellt, dass die bestehende Differenz zwischen altrechtlich bewilligten und gemäss aktueller Parkplatzverordnung bewilligungsfähigen Parkplätzen im Mythenschloss nicht unverändert erhalten bleibt.
- Die gesamten Investitions- und die Betriebskosten werden allein von Swiss Re getragen. Umgekehrt stehen ihr alle Erträge der Parkplatznutzung zu. Die Gebühren haben sich an den für öffentliche Parkhäuser an vergleichbaren Lagen üblichen Tarifen zu orientieren. Die öffentliche Parkieranlage ist an das Parkleitsystem anzuschliessen (*Ziff. 3 und 4*).
- Einreichung eines Baugesuchs für die öffentliche Parkieranlage im Mythenschloss bis spätestens 31. Dezember 2015. Bei Nichtrealisierung bietet Swiss Re Hand zu einem Parkplatz-Abbau nach Massgabe der geltenden Parkplatzverordnung (*Ziff. 5*).
- Eintragung einer Personaldienstbarkeit in das Grundbuch zugunsten der Stadt Zürich mit Anspruch auf Aufhebung dieser Verpflichtung gegen angemessene Entschädigung an die Stadt im Hinblick auf allfällige Ersatzlösungen (*Ziff. 7*).

Im Gegenzug verpflichtet sich die Stadt Zürich im Wesentlichen zu Folgendem (*Ziffern der Vereinbarung*):

- Einleitung der notwendigen rechtlichen Schritte für die Aufhebung der Parkplätze beim Hafen Enge innert Jahresfrist nach Inkraftsetzung des Gestaltungsplans «Hauptsitz Swiss Re» (*Ziff. 5*).
- Dauerhafte Aufhebung der öffentlichen Parkplätze beim Hafen Enge und in der Alfred-

Escher-Strasse (Ziff. 6).

Beide Vertragsparteien verpflichten sich, Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf Nachfolgende im Eigentum der beteiligten Grundstücke Kat.-Nrn. EN2568 und EN2561 zu überbinden, und zwar mit dem Recht und der Pflicht zur fortwährenden Weiterüberbindung (Ziff. 7).

## **10. Schlussbemerkung**

Der vorliegende private Gestaltungsplan «Hauptsitz Swiss Re» entspricht in planerischer Hinsicht den Räumlichen Entwicklungsstrategien des Stadtrates für Zürich (RES). Er ermöglicht einen städtebaulich und architektonisch hochstehenden Neubau, der sich zusammen mit den bestehenden Bauten in die schutzwürdige Seeuferfront einfügt. Der Wirtschaftsstandort Zürich wird gestärkt und qualifizierte Arbeitsplätze werden gesichert.

Zusammen mit der Vereinbarung über die Verlagerung öffentlicher Parkplätze zwischen Swiss Re und Stadt Zürich wird zudem die Aufwertung des linken Seeufers gemäss Leitbild «Seebecken der Stadt Zürich» ermöglicht. Auch dies entspricht den RES, die die Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie ein gutes Angebot an Freiräumen für Freizeit und Erholung bezwecken.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Der private Gestaltungsplan «Hauptsitz Swiss Re», bestehend aus Vorschriften und Plan gemäss Beilagen, wird festgesetzt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Gestaltungsplan «Hauptsitz Swiss Re» 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.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrates  
die Stadtpräsidentin  
**Corine Mauch**  
der Stadtschreiber  
**Dr. André Kuy**



## **Privater Gestaltungsplan «Hauptsitz Swiss Re»**

Zürich - Enge

### **Vorschriften**

Die Grundeigentümerin: Zürich, den .....

Schweizerische  
Rückversicherungs-Gesellschaft AG  
(Kat.-Nr. EN2410) .....

Zustimmung des Gemeinderats am: Zürich, den .....

GRB-Nr. ....

Im Namen des Gemeinderates  
Die Präsidentin / Der Präsident: Die Sekretärin / Der Sekretär:  
.....

Von der Baudirektion  
genehmigt am: ..... BDV Nr. ....

Für die Baudirektion:  
.....

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr. .... auf den .....

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan «Hauptsitz Swiss Re» bezweckt den Neubau eines städtebaulich und architektonisch hochstehenden Verwaltungsgebäudes, das sich zusammen mit den bestehenden Bauten in die schutzwürdige Seeuferfront einfügt. Dies unter Berücksichtigung einer zonengemässen Dichte und einer zweckmässigen Erschliessung.

### Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan bezeichneten Perimeter. Er umfasst das Grundstück Kat.-Nr. EN2410 mit ca. 12'517 m<sup>2</sup>.

### Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne §§ 83 ff. PBG.
- 2 Im Geltungsbereich gelten die nachstehenden Vorschriften. Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht bleiben vorbehalten.
- 3 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.
- 4 Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes sind im Baubereich A die Baubegrenzungslinien gemäss rechtskräftigem Kernzonenplan «Mythenquai» und die Baulinie entlang der Sternenstrasse ausser Kraft gesetzt.
- 5 Der Altbau (Gebäude Nr. 26501136) ist im kantonalen und das Klubhaus (Gebäude Nr. 26501160) im kommunalen Inventar der Kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt. Allfällige Schutzverordnungen gehen dem Gestaltungsplan vor.

### Art. 4 Richtprojekt

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dient das im Anhang des Planungsberichts wiedergegebenen Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept der Baubehörde als Richtprojekt in Ermessensfragen.

## **B. Bau- und Nutzungsbestimmungen**

### **Art. 5 Empfindlichkeitsstufen und Lärmschutz**

Dem Geltungsbereich wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet.

### **Art. 6 Nutzweise**

- 1 Es sind Verwaltungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.
- 2 Sind die Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzungen überschritten, sind Ausnahmen im Sinne von Art. 31 Abs. 2 der LSV ausgeschlossen.
- 3 Der Wohnanteil beträgt 0%.

### **Art. 7 Ausnützung**

- 1 Im Baubereich A ist in Voll- und anrechenbaren Untergeschossen insgesamt maximal 23'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 Abs. 1 PBG zulässig.
- 2 Davon dürfen insgesamt maximal 19'000 m<sup>2</sup> auf Geschosse entfallen, die mehr als 1,50 m über dem gewachsenen Boden des Mythenquai in Erscheinung treten.

### **Art. 8 Gebäudemantel**

- 1 Der Gebäudemantel im Baubereich A wird durch die im Plan eingetragene Mantellinie und die Gebäudehöhe von maximal 432,66 m.ü.M sowie die Gesamthöhe von maximal 434,66 m.ü.M bestimmt. Im Baubereich A dürfen Gebäude grundsätzlich nur innerhalb des Gebäudemantels erstellt werden.
- 2 Im Baubereich B gilt die Profilerhaltung. Gebäude oder Gebäudeteile haben bei Ersatz oder Umbau den Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild des bestehenden Gebäudes zu übernehmen. Die Zahl der bestehenden oberirdischen Geschosse darf oberirdisch nicht überschritten werden.

- 3 An Gebäude mit Profilerhaltung darf nur insoweit angebaut werden, als dadurch das wesentliche äussere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.
- 4 Folgende Gebäude und Gebäudeteile dürfen über den Gebäudemantel im Baubereich A hinausragen:
  - a) Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile vorbehaltlich der Baulinienbereiche Mythenquai und Alfred Escher-Strasse sowie des Bereichs zwischen Mantellinie und Sternenstrasse;
  - b) Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG im Umfang von insgesamt maximal 280 m<sup>2</sup> vorbehaltlich der Baulinienbereiche Mythenquai und Alfred Escher-Strasse sowie des Bereichs zwischen Mantellinie und Sternenstrasse;
  - c) Eine eingeschossige Passerelle zwischen Neubau und Altbau;
  - d) Vordächer für die Eingänge, die Vorfahrt, die Ein- und Ausfahrten und dergleichen bis maximal 1,5 m über die Mantellinie hinaus;
  - e) Fluchtwegbauwerke wie Fluchttreppen aus den Untergossen und technisch bedingte Einrichtungen wie Ausenluftfassungen und dergleichen zwischen Neubau und Altbau;
  - f) Kleinere technische Aufbauten auf dem Dach, wie Kamine, Abluftrohre und dergleichen;
  - g) Zwei mindestens 3,5 m von der Fassade zurückgesetzte Dachaufbauten für Dachausstiege, technisch bedingte Anlagen, Räume zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und dergleichen im Umfang von insgesamt maximal 300 m<sup>2</sup> bis auf eine Höhe von 436,16 m.ü.M. Die Dachaufbauten sind sorgfältig zu gestalten und optisch als homogenes Volumen auszubilden.
- 5 Im Baubereich B dürfen neben den Gebäuden mit Profilerhaltung folgende Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden:
  - a) Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile vorbehaltlich der Baulinienbereiche Mythenquai und Alfred Escher-Strasse;



- b) Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG, im Umfang von maximal 340 m<sup>2</sup> vorbehältlich der Baulinienbereiche Mythenquai und Alfred Escher-Strasse;
- c) Sammelstellen des Abfuhrwesens.

**Art. 9 Geschosszahl**

In den Baubereichen bzw. Gebäuden sind maximal folgende anrechenbaren Geschosse zulässig:

	Baubereich	Baubereich		
	A	B		
		Klubhaus	Altbau	Passerelle
Vollgeschosse	6	2	6	0
Untergeschosse	2	2	1	1
Dachgeschosse	0	0	2	0

**Art. 10 Terrainveränderung**

Im Baubereich A sind Abgrabungen in der Höhe bis zu 1 m zulässig. Davon ausgenommen sind Abgrabungen am Mythenquai.

**Art. 11 Begrünung**

Mindestens ein Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche ist zu begrünen.

**Art. 12 Gestaltung, Gesamtwirkung**

Bauten, Anlagen inkl. Ausstattungen, besondere Gebäude und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und stadträumlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Einzelteilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

## C. Erschliessung

### Art. 13 Erschliessung für Motorfahrzeuge

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Plan bezeichneten Stellen. Weitere untergeordnete Zufahrten (z.B. Notzufahrten) sind gestattet.
- 2 Vorfahrt und Anlieferung erfolgen in den im Plan dafür bezeichneten Bereichen.

### Art. 14 Fusswegverbindung und Zugänge

Die im Plan bezeichnete Fusswegverbindung ist öffentlich zugänglich sowie fussgängerfreundlich auszugestalten.

### Art. 15 Parkierung

- 1 Die Anzahl der Abstellplätze bestimmt sich nach der jeweils gültigen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Zürich (Parkplatzverordnung).
- 2 Darüber hinaus sind max. 16 Betriebsparkplätze zulässig.
- 3 Die Abstellplätze sind in Tiefgaragen anzuordnen. Davon ausgenommen sind zwei Abstellplätze für Pendelbusse.
- 4 Spätestens auf die Inbetriebnahme der Abstellplätze im Baubereich A ist die gleiche Anzahl Abstellplätze auf der Liegenschaft Kat-Nr. EN2561 (Mythenquai Nr. 20 – 28, Mythenschloss) ausser Betrieb zu nehmen.
- 5 An geeigneten Stellen im Neubau sind in Eingangsnähe gemäss den städtischen Richtlinien vom März 2008 (Merkblatt für die Erstellung von Abstellplätzen für leichte Zweiräder) Abstellplätze für leichte Zweiräder vorzusehen. Pro 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche ist mindestens ein Abstellplatz vorzusehen.

### Art. 16 Abfallentsorgung

Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.



## D. Umwelt

### Art. 17 Ökologischer Ausgleich

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.
- 2 Insbesondere sind:
  - in ausreichender Anzahl Bäume und Hecken zu pflanzen und zu erhalten;
  - nicht begehbare Flachdächer (exkl. Flachdächer von technischen Aufbauten) sind zu begrünen.

### Art. 18 Energie

Neubauten sind im jeweils gültigen Minergie-P-Standard zu erstellen. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für Umbauten.



## E. Schlussbestimmungen

### **Art. 19 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.