



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Hauptsitz Swiss Re», Zürich Enge

Gemeinderatsbeschluss vom 31. August 2011

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

¹Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.

²Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan bezeichneten Perimeter. Er umfasst das Grundstück Kat.-Nr. EN2410 mit ca. 12 517 m².

Art. 3 Geltendes Recht

¹Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne §§ 83 ff. PBG.

²Im Geltungsbereich gelten die nachstehenden Vorschriften. Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht bleiben vorbehalten.

³Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.

⁴Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes sind im Baubereich A die Baubegrenzungslinien gemäss rechtskräftigem Kernzonenplan «Mythenquai» und die Baulinie entlang der Sternenstrasse ausser Kraft gesetzt.

⁵Der 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

¹Es sind Verwaltungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

²Sind die Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzungen überschritten, sind Ausnahmen im Sinne von Art. 31 Abs. 2 der LSV ausgeschlossen.

³Der Wohnanteil beträgt 0 %.

Art. 7 Ausnützung

¹Im Baubereich A ist in Voll- und anrechenbaren Untergeschossen insgesamt maximal 23 000m² anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 Abs. 1 PBG zulässig.

²Davon dürfen insgesamt maximal 19 000m² auf Geschosse entfallen, die mehr als 1,50 m über dem gewachsenen Boden des Mythenquai in Erscheinung treten.

Art. 8 Gebäudemantel

¹Der 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.

²Im 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.

³An Gebäude mit Profilerhaltung darf nur insoweit angebaut werden, als dadurch das wesentliche äussere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

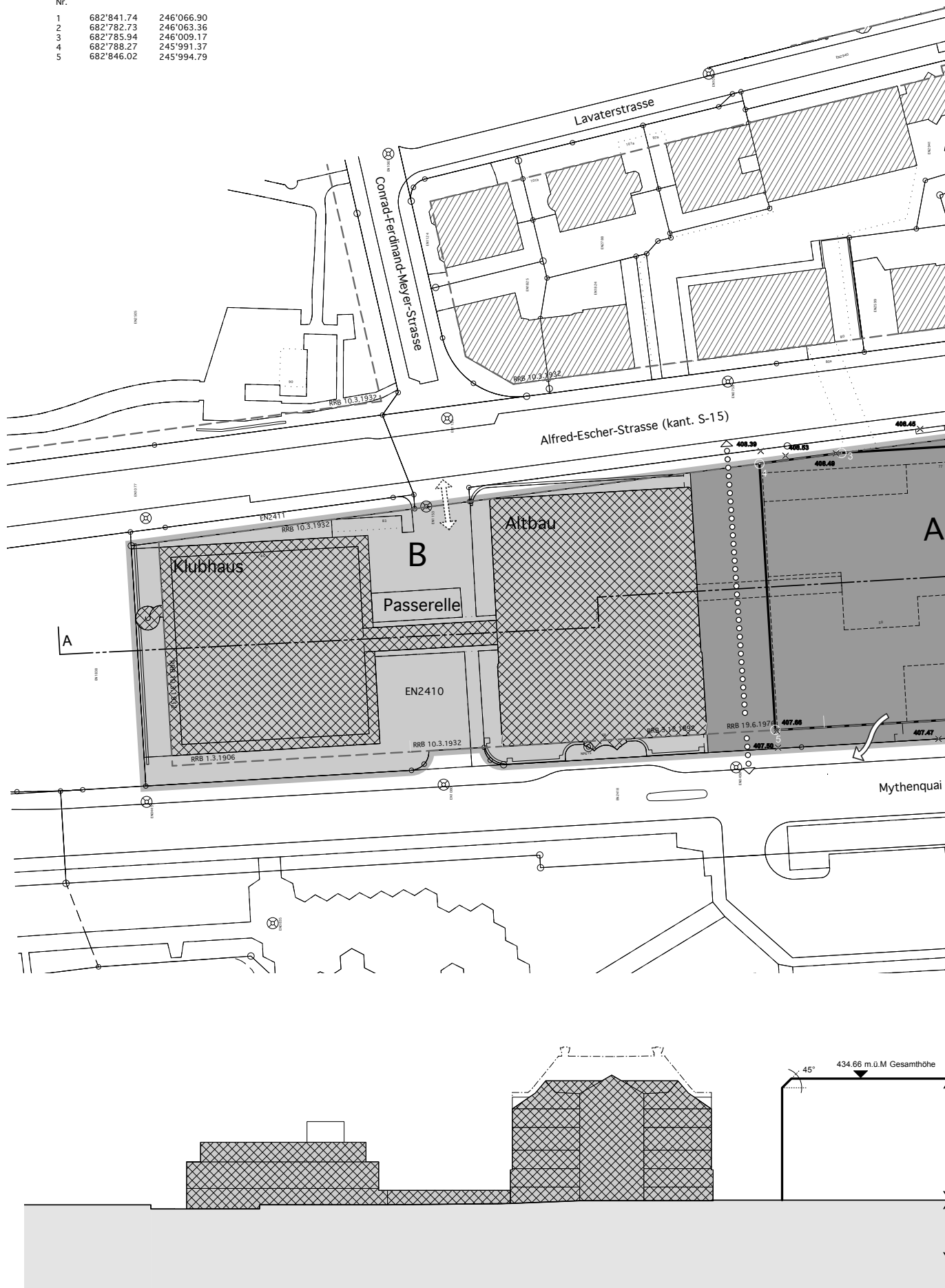
⁴Folgende Gebäude und Gebäudeteile dürfen über den Gebäudemantel im Baubereich A hinausragen:

- a) Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile vorbehältlich 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 m² vorbehältlich 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 Untergeschossen 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 m² bis auf eine Höhe von 436,16 m. ü. M. Die Dachaufbauten sind sorgfältig zu gestalten und optisch als homogenes Volumen auszubilden.

⁵Im Baubereich B dürfen neben den Gebäuden mit Profilerhaltung folgende Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden:

- a) Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile vorbehältlich der Baulinienbereiche Mythenquai und Alfred Escher-Strasse;
- b) Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG, im Umfang von maximal 340 m² vorbehältlich der Baulinienbereiche Mythenquai und Alfred Escher-Strasse;
- c) Sammelstellen des Abfuhrwesens.

Punkt Nr.	X	Y
1	682'841.74	246'066.90
2	682'782.73	246'063.36
3	682'785.94	246'009.17
4	682'788.27	245'991.37
5	682'846.02	245'994.79



Privater Gestaltungsplan «Hauptsitz Swiss Re»

Zürich - Enge

Plan M. 1 : 500

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

PLANPARTNER AG RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH - 8032 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

Festlegungen

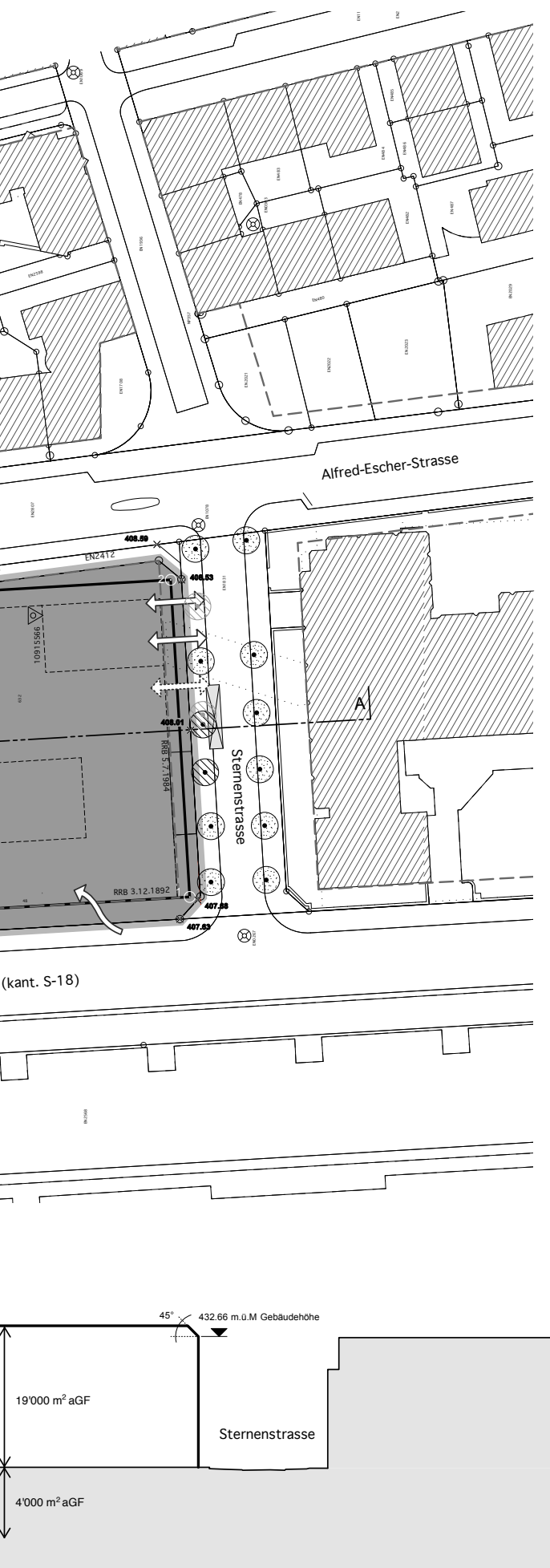
-  Geltungsbereich
-  Baubereich A
-  Baubereich B
-  Profilerhaltung
-  Mantellinie
-  MIV Erschliessung Tiefgarage und Shuttle-Busse (Lage schematisch)
-  Bereich Anlieferung (Lage schematisch)
-  Vorfahrt (Lage schematisch)
-  Öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)
-  Koordinaten-Punktnummer (siehe Verzeichnis)

Information

-  Bestehende Bauten
-  Abzubrechende Bauten
-  Baulinie und / oder Baubegrenzungslinie gem. Art. 31 BZO
-  Stellplatz für Anlieferung mit LKW (Lage schematisch)
-  Bestehender Baum (Lage schematisch)
-  Zu entfernender Baum (Lage schematisch)
-  Ersatzbaum (Lage schematisch)
-  Höhenkoten gewachsener Boden
(Aufnahme Geomatik + Vermessung Stadt Zürich GeoZ, 08.01.2010)

Dokument: 28106_05A_110304_GP/SwissRe_vxx
Darstellung: GP
Grundlage: 28106_28A_080512_Av_Daten

10 8 6 4 2 0 10 20 30 40 50 Meter



Art. 9 Geschosszahl

In den Baubereichen bzw. Gebäuden sind maximal folgende an-rechenbaren Geschosse zulässig:

	Baubereich A	Baubereich 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 zuläs-sig. Davon ausgenommen sind Abgrabungen am Mythenquai.

Art. 11 Begrünung

Mindestens ein Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Par-zellenfläche 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 ih-ren Einzelteilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städ-tebauliche Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

C. Erschliessung

Art. 13 Erschliessung für Motorfahrzeuge

¹Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Plan bezeichneten Stellen. Weitere untergeordnete Zufahrten (z. B. Notzufahrten) sind gestattet.

²Vorfahrt und Anlieferung erfolgen in den im Plan dafür bezeich-neten Bereichen.

Art. 14 Fusswegverbindung und Zugänge

Die im Plan bezeichnete Fusswegverbindung ist öffentlich zu-gänglich sowie fussgängerfreundlich auszugestalten.

Art. 15 Parkierung

¹Die Anzahl der Abstellplätze bestimmt sich nach der jeweils gültigen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Zürich (Parkplatzverordnung).

²Darüber hinaus sind max. 16 Betriebsparkplätze zulässig.

³Die Abstellplätze sind in Tiefgaragen anzuordnen. Davon ausgenommen sind zwei Abstellplätze für Pendelbusse.

⁴Spätestens 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.

⁵An 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 m² 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

¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.

²Insbesondere 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.¹

¹ Genehmigt durch die kantonale Baudirektion am 23. Januar 2012; Inkraftsetzung auf den 18. Februar 2012.