



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28»

vom 16. Januar 2019

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 41 lit. k GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 11. Juli 2018²,

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Der private Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28» be- Zweck
zweckt den Neubau eines städtebaulich und architektonisch
hochwertigen Bürogebäudes, das sich zusammen mit den be-
stehenden Bauten in die schutzwürdige Seeuferfront gut einfügt.
Dies unter Berücksichtigung einer zonengemässen Dichte und
einer zweckmässigen Erschliessung.

Art. 2 Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften Bestandteile
und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 zu-
sammen.

Art. 3 Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan be- Geltungs-
bereich
zeichneten Perimeter.

Art. 4 ¹Für den Gestaltungsplan gelten die Begriffe gemäss Geltendes
Recht
Planungs- und Baugesetz (PBG)³ in der Fassung bis zum 28. Fe-
bruar 2017.

² Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, findet die Bau- und
Zonenordnung (BZO)⁴ keine Anwendung.

³ Zwingendes übergeordnetes Recht bleibt vorbehalten.

⁴ Die Wirkung der Verkehrsbaulinien bezüglich der Gebäude-
höhe ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans sus-
pendiert.

¹ AS 101.100

² Begründung siehe STRB Nr. 601 vom 11. Juli 2018.

³ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁴ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Empfindlichkeitsstufe	Art. 5 Dem Geltungsbereich des Gestaltungsplans wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) ⁵ zugeordnet.
Nutzweise	Art. 6 Es sind folgende Nutzungen zulässig: Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Gastrobetrieb, höchstens mässig störende Gewerbebetriebe und eine öffentliche Parkieranlage. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.
Geschosszahl und anrechenbare Flächen	Art. 7 ¹ Es sind maximal 6 Vollgeschosse, 1 anrechenbares Untergeschoss und 1 anrechenbares Dachgeschoss zulässig. ² Der Fussboden des Erdgeschosses darf entweder maximal 1,5 m über dem tiefsten oder maximal 0,5 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Bodens längs der Gebäudeaussen-seite liegen. In der Mitte der strassenseitigen Gebäudeaussen-seite darf der Fussboden des Erdgeschosses nicht unter dem gewachsenen Boden liegen. ³ Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse (ohne Dachgeschoss) dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen. ⁴ Folgende anrechenbare Geschossflächen sind maximal zulässig: a. in Voll- und Dachgeschossen 28 700 m²; b. im Untergeschoss 4300 m². ⁵ Im Dachgeschoss sind maximal 600 m² anrechenbare Geschossfläche zulässig. ⁶ Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen jene Räume, die dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen oder dazu verwendet werden können, einschliesslich der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.
Gebäudemantel	Art. 8 ¹ Das Gebäude darf grundsätzlich nur innerhalb des Gebäudemantels erstellt werden. Vorbehalten sind Art. 9–11. ² Der Gebäudemantel wird durch den im Situationsplan eingetragenen Baubereich mit Mantellinie und die Gebäudehöhe von maximal 433,05 m ü. M. bestimmt. Innerhalb des Gebäudemantels darf bis auf die maximale Gebäudehöhe gebaut werden. Die Gebäudelänge und die Gebäudebreite sind innerhalb des Gebäudemantels frei.

⁵ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

³ Der gewachsene Boden wird für die Messweise der Gebäudehöhe auf der Kote von 408,05 m ü. M. festgelegt.

Art. 9 Folgende Gebäude und Gebäudeteile dürfen im Bereich der Seeterrasse erstellt werden:

Zulässige
Gebäude und
Gebäudeteile
im Bereich der
Seeterrasse

- a. Untergeschosse, die oberkant Decke fertiger Boden bis zur maximalen Kote von 409,55 m ü. M. reichen;
- b. besondere Gebäude (analog § 273 PBG⁶), die dem Betrieb der Aussengastronomie dienen (z. B. Unterstand Mobiliar, mobiles Buffet) und untergeordnete Gebäude für den Sonnenschutz mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 100 m² mit einer maximalen Höhe von 4,0 m ab der Seeterrasse gemessen;
- c. Oblichter, die nicht höher als 1,2 m sind, ab der Seeterrasse gemessen;
- d. Vordächer und dergleichen bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m.

Art. 10 Die Beanspruchung des Baulinienbereichs ist für folgende Gebäudeteile und Anlagen unter Anmerkung von sichernden Nebenbestimmungen gestattet:

Zulässige
Gebäudeteile
und Anlagen
im Baulinien-
bereich

- a. in den im Situationsplan mit Unterbau Baulinie bezeichneten Bereichen:
 1. Seite Mythenquai: bestehende unterirdische Gebäudeteile und Anlagen oder Ersatz im bisherigen Umfang,
 2. Seite Sternenstrasse: bestehende oder neue unterirdische Personenverbindung,
 3. Seite Alfred-Escher-Strasse: bestehende unterirdische Gebäudeteile und Anlagen oder Ersatz im bisherigen Umfang;
- b. Vordächer für Eingänge, Ein- und Ausfahrten und dergleichen unter Berücksichtigung von § 100 Abs. 1–3 PBG⁷;
- c. Erweiterung der Seeterrasse gegenüber dem Mythenquai und der Sternenstrasse;
- d. Abstellplätze für Motorräder, leichte Zweiräder und Sammelstellen des Abfuhrwesens.

⁶ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁷ vom 7. September 1975, LS 700.1.

Zulässige
Gebäudeteile
und Anlagen
über dem
Gebäudemantel

Art. 11 Folgende Gebäudeteile und Anlagen dürfen über die Höhenkote von 433,05 m ü. M. gemäss Art. 8 Abs. 2 hinausragen:

- a. Ein anrechenbares Dachgeschoss bestehend aus zwei Gebäudekörpern mit maximal je 370 m² Grundfläche, in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich für Dachgeschoss. Diese Gebäudekörper müssen mindestens 4,5 m von der Fassade zurückgesetzt sein und dürfen nicht höher als 4,5 m über die Dachfläche der Vollgeschosse ragen. Die Höhenkote von 437,55 m ü. M. darf nicht überschritten werden. Im Zwischenbereich der beiden Gebäudekörper darf eine offene Konstruktion zur Beschattung der Dachterrasse erstellt werden.
- b. Oblichter auf den Dachflächen über Vollgeschossen, soweit sie mindestens 1,2 m von der Fassade zurückversetzt und, ab der Dachfläche gemessen, nicht höher als 1,2 m sind;
- c. der Gewinnung von erneuerbaren Energien dienende Anlagen, soweit sie mindestens 1,2 m von der Fassade zurückversetzt und, ab der Dachfläche über Voll- und Dachgeschossen gemessen, nicht höher als 1,2 m sind;
- d. kleinere technische Aufbauten auf Dachflächen über Voll- und Dachgeschossen wie Kamine, Abluftrohre, Absturzsicherungen und dergleichen im technisch bedingten Minimum, soweit sie die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen.

Freiraum,
Begrünung

Art. 12 ¹ Der Bereich Seeterrasse ist als öffentlicher Freiraum zu gestalten und ein Teil darf als Aussenbereich der Gastronomie genutzt werden.

² Insgesamt muss mindestens ein Drittel der addierten Flächen der Seeterrasse und der Vorzonen begrünt werden.

³ Insgesamt muss die Vorzone auf mindestens zwei Dritteln der addierten Strassenanstosslängen begrünt werden.

⁴ Über dem obersten Vollgeschoss ist eine Dachterrasse mit einer Fläche von maximal 1000 m² zulässig. Zudem darf die Dachfläche über der Vorfahrt als Terrasse genutzt werden. Terrassen müssen mindestens 1 m von der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückgesetzt sein.

Gestaltung,
Gesamtwirkung,
Einordnung

Art. 13 ¹ 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 Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

² Das Gebäude ist in asymmetrischer H-Form in die Seeuferfront Mythenquai zu integrieren. Dazu darf der Gebäudemantel im Bereich über der Vorfahrt nicht vollständig ausgefüllt werden. Das Gebäudevolumen muss in einen Längsbau und zwei Querflügel entlang Sternen- und Marsstrasse gegliedert sein. Der Querflügel zur Marsstrasse muss gegenüber dem Mythenquai auf die Mantellinie gestellt werden.

³ Die Fassaden sind in massiver Bauweise auszuführen. Das Verhältnis zwischen offenen und geschlossenen Bauteilen muss ausgewogen sein und dem baulichen Kontext gerecht werden.

⁴ Es sind nur Flachdächer zulässig.

C. Erschliessung, Umwelt

Art. 14 ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen. Erschliessung
Motorfahrzeuge

² Vorfahrt und Anlieferung erfolgen an den im Situationsplan bezeichneten Lagen.

Art. 15 ¹ Anzahl, Lage, Gestaltung und Gebrauch der Abstellplätze für den motorisierten Verkehr und leichte Zweiräder bestimmen sich nach der jeweils zum Zeitpunkt der Baubewilligung rechtsgültigen Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, PPV)⁸. Parkierung

² Es ist zudem eine öffentliche Parkieranlage mit mindestens 140 und maximal 160 Autoabstellplätzen einzurichten und zu betreiben.

³ Es sind maximal 10 Abstellplätze für Betriebsfahrzeuge zulässig.

⁴ Es sind maximal 2 Abstellplätze für Taxis im Bereich der Vorfahrt zulässig.

⁵ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss Abs. 1 – 3 sind unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind maximal 6 Abstellplätze, die im Bereich der Vorfahrt angeordnet werden dürfen, sowie Abstellplätze für Motorräder und leichte Zweiräder.

⁶ An geeigneter Stelle sind für Besuchende in Eingangsnähe gedeckte Abstellplätze für leichte Zweiräder vorzusehen.

⁷ Werden Abstellplätze für leichte Zweiräder für Besuchende in geschlossenen Räumen angeboten, ist eine gute Signalisation und einfache Zugänglichkeit sicherzustellen.

⁸ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

Abfall- entsorgung	Art. 16 Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.
Ökologischer Ausgleich	Art. 17 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV)⁹ zu optimieren. ² Insbesondere sind: - in ausreichender Anzahl Bäume und einheimische Hecken zu pflanzen und zu erhalten; - nicht als begehbare Terrassen genutzte Bereiche eines Flachdachs soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Anlagen zur Energiegewinnung installiert sind.
Energie	Art. 18 Das Gebäude muss mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie) für Raumwärme und Warmwasser des Minergie-P-Standards für Neubauten entsprechen. Es hat den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie ECO einzuhalten. Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung. Soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar gilt dies auch für Umbauten ¹⁰ .
Entwässerung	Art. 19 ¹ Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GschG)¹¹ im Trennsystem mit vorgängiger Retention abzuleiten. ² Im Rahmen des Baugesuchs ist ein Flächenentwässerungskonzept vorzulegen und von ERZ Entsorgung + Recycling Zürich genehmigen zu lassen.

D. Schlussbestimmung

Inkrafttreten	Art. 20 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft. ¹²
---------------	---

⁹ vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

¹⁰ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Steinerstrasse 37, 3006 Bern. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

¹¹ vom 24. Januar 1991, SR 814.20.

¹² Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 17. Juni 2019; Inkrafttreten 25. Oktober 2019 (STRB Nr. 768/2019).