



Privater Gestaltungsplan Quai Zurich, Zürich-Enge

vom 24. Juni 2015

Der Gemeinderat,

nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 4. Februar 2015¹

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Der private Gestaltungsplan Quai Zurich der Zürich Ver- Zweck
sicherungs-Gesellschaft AG und Zürich Lebensversicherungs-
Gesellschaft AG für den Konzernhauptsitz der Muttergesell-
schaft Zurich Insurance Group AG bezweckt die Entwicklung
und Umstrukturierung des bestehenden Standorts am Mythen-
quai durch Neu- und Umbauten sowie die Sicherstellung deren
städtebaulichen und nutzungsbezogenen Qualitäten. Das Bau-
vorhaben hat die denkmalgeschützten Gebäude sowie die städ-
tebaulich bedeutende Situation am Rande der schutzwürdigen
Seeuferfront zu respektieren.

Art. 2 ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehen- Geltungsbereich,
Bestandteile
den Vorschriften, dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 so-
wie dem Anhang A1 Richtplan Archäologie zusammen.

² Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan bezeichneten Geltungs-
bereich.

Art. 3 ¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Geltendes Recht
Sinne §§ 83 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öf-
fentliche Baurecht vom 7. September 1975 (Planungs- und Bau-
gesetz, PBG, LS 700.1).

² Im Geltungsbereich gelten die nachstehenden Vorschriften.
Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht bleiben vor-
behalten.

³ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestim-
mungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung vom 23. Ok-
tober 1991 (BZO, AS 700.100) im Gestaltungsplangebiet keine
Anwendung.

¹ STRB Nr. 104 vom 4. Februar 2015.

⁴ Die Wirkung der Verkehrsbaulinien ist bezüglich Gebäudehöhe während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

Denkmalschutz Art. 4 ¹ Das Gebäude F steht gemäss Stadtratsbeschluss vom 16. April 2014 unter Schutz, Gebäude A und Gebäude D stehen gemäss Verfügung der Baudirektion vom 21. Januar 2015 unter Schutz.

² Renovationen, An- und Umbauten der unter Denkmalschutz gestellten Gebäude richten sich nach dem in den Schutzverträgen geregelten Schutzzumfang.

B. Bau- und Nutzungsbestimmungen

Baufeld und Stellung der Gebäude Art. 5 ¹ Das Gestaltungsplangebiet ist in die Schutzobjekte Gebäude A, Gebäude D und Gebäude F sowie die Baufelder B1 und B2 gegliedert. Für die Baufelder gilt die Baubereichs- resp. Baupflichtlinie.

² Neubauten sind innerhalb der im Plan angegebenen Baufelder B1 und B2 anzuordnen.

³ Gebäude dürfen an die Baubereichslinien gestellt werden. In den Baufeldern mit Baupflichtlinien sind die Gebäude auf diese zu stellen; rückspringende Fassadenteile sowie durchgehende Öffnungen sind untergeordnet zulässig.

⁴ Innerhalb des im Plan gekennzeichneten Anpassungsbereichs dürfen Neubauten über die Baubereichslinien hinausragen, um den Anschluss an die Schutzobjekte zu gewährleisten.

⁵ Folgende Gebäude und Gebäudeteile dürfen über die Schutzobjekte und die Baufelder hinausragen:

- a. Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile;
- b. Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG im Bereich zwischen Gebäude D und Gebäude E;
- c. Vordächer für die Eingänge bis maximal 2,5 m Tiefe, solange sie insgesamt nicht breiter als ein Drittel der Fassadenlänge sind. Ragen Vordächer bis an die Grenze des öffentlichen Raums, haben sie einen Vertikalabstand von mind. 3 m gegenüber dem Trottoir einzuhalten.
- d. Gebäudevorsprünge bis 1,5 m Tiefe im Sockel- und ersten Obergeschoss, bis gesamthaft maximal ein Drittel der Fassadenlänge;
- e. Fluchttreppen oder Fluchtröhren aus den Untergeschossen und technisch bedingte Einrichtungen wie Lüftungen.

⁶ Folgende Gebäude und Gebäudeteile dürfen ausserhalb der Schutzobjekte und der Baufelder erstellt werden:

- a. Unterirdische Gebäude;
- b. Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG im Bereich zwischen Gebäude D und Gebäude E.

⁷ Die Beanspruchung des Baulinienbereiches ist für Vordächer und unterirdische Anlagen und Bauten in den im Plan gekennzeichneten Bereichen mit entsprechendem Anpassungs- und Beseitigungsrevers gestattet.

⁸ Der bestehende Gebäudeteil ist spätestens bei Realisierung des Gebäudes C in dem im Plan gekennzeichneten Bereich zurückzubauen.

Art. 6 ¹ In Bezug auf die Schutzobjekte und die Baufelder gelten folgende Masse/Vorschriften: Baumasse

Bezeichnung	Gebäudehöhe max. (m ü. M.)	Gesamthöhe max. (m ü. M.)	anrechenbare Geschossfläche in Vollgeschossen max. (m ²)	anrechenbares Untergeschoss max.	anrechenbares Dachgeschoss max.
Gebäude A (Schutzobjekt)	Gemäss Bestand	Gemäss Bestand	4 100	1	1
Gebäude D (Schutzobjekt)	Gemäss Bestand	Gemäss Bestand	2 100	1	1
Gebäude F (Schutzobjekt)	Gemäss Bestand	Gemäss Bestand	8 300	1	1
Baufeld B1 (Neubau)	433.00	438.50	20 250	1	1
Baufeld B2 (Neubau)	421.80	421.80	250	1	0
Total			35 000		

² Ausnutzungsübertragungen zwischen den Schutzobjekten und den Baufeldern sind zulässig, soweit die maximale anrechenbare Geschossfläche bei keinem Schutzobjekt oder Baufeld um 20 % erhöht wird und die Summe der anrechenbaren Geschossfläche in Vollgeschossen über alle Baufelder und Schutzobjekt 35 000 m² nicht übersteigt.

³ In allen anrechenbaren Untergeschossen sind gesamthaft maximal 6 000m² anrechenbare Geschossfläche zulässig. Die Verteilung innerhalb des Geltungsbereichs ist frei.

⁴ Als gewachsener Boden gemäss § 5 Allgemeine Bauverordnung gilt innerhalb des Geltungsbereichs eine gemittelte Kote von 408.00 m ü. M.

⁵ Dachaufbauten sind in Baufeld B1 zulässig, sofern sie nicht breiter als ein Drittel der Fassadenlänge sind. Zudem sind sie bei Gebäude F hofseitig zulässig, sofern sie nicht breiter als die Hälfte der Fassadenlänge sind. Zusätzlich sind an der im Plan gekennzeichneten Stelle Dachaufbauten über die gekennzeichnete Fassadenlänge zulässig.

⁶ Folgende Gebäudeteile dürfen über die Gesamthöhe hinausragen:

- a. Kleinere technisch bedingte Aufbauten auf dem Dach, wie Kamine und Abluftrohre im technisch notwendigen Minimum bis 1,5 m;
- b. Liftüberfahrten im technisch möglichen Minimum in Baufeld B1 und bei Gebäude F;
- c. Für die Gewinnung von erneuerbaren Energien dienende Anlagen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m in Baufeld B1 und bei Gebäude F.

Nutzweise

Art. 7 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 Mindestwohnanteil beträgt 0 %.

⁴ Der Wohnanteil beträgt maximal 10 %.

Gestaltung

Art. 8 ¹ Bauten, Anlagen, Freiraum und Plätze sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

² Die Hofbereiche sind nach einem Gesamtkonzept zu gestalten.

³ Mindestens zwei Drittel der Strassen- bzw. Weganstosslänge der Vorgärten sind zu begrünen. Ausgenommen sind die Vorgärten entlang der Alfred-Escher-Strasse. Hier ist mindestens die Hälfte der Strassen- bzw. Weganstosslänge der Vorgärten zu begrünen.

Archäologie

Art. 9 Zwischen den Baukörpern bzw. der Baugrubensohle und den archäologischen Schichten muss ein Schutzpuffer von 1 m bestehen bleiben. Ausnahmen in Bezug auf die Mächtigkeit des Schutzpuffers und zulässige Durchdringungen der archäo-

logischen Schichten richten sich nach der Planbeilage im Anhang (vgl. Anhang A1).

C. Erschliessung

Art. 10 ¹ Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle. Weitere untergeordnete Zufahrten sind an den im Plan bezeichneten Stellen gestattet. Zufahrt und Anlieferung

² Die Anlieferung erfolgt in dem im Plan dafür gekennzeichneten Bereich.

Art. 11 ¹ Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt des Bauentscheids gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Zürich. Parkierung

² Im Geltungsbereich sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge unterirdisch anzuordnen.

³ Anzahl und Lage der Abstellplätze für Velos richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Bauentscheids gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Zürich.

⁴ Werden Velo-Abstellplätze für Besucher in geschlossenen Räumen angeboten, ist eine gute Signalisation und einfache Zugänglichkeit sicherzustellen.

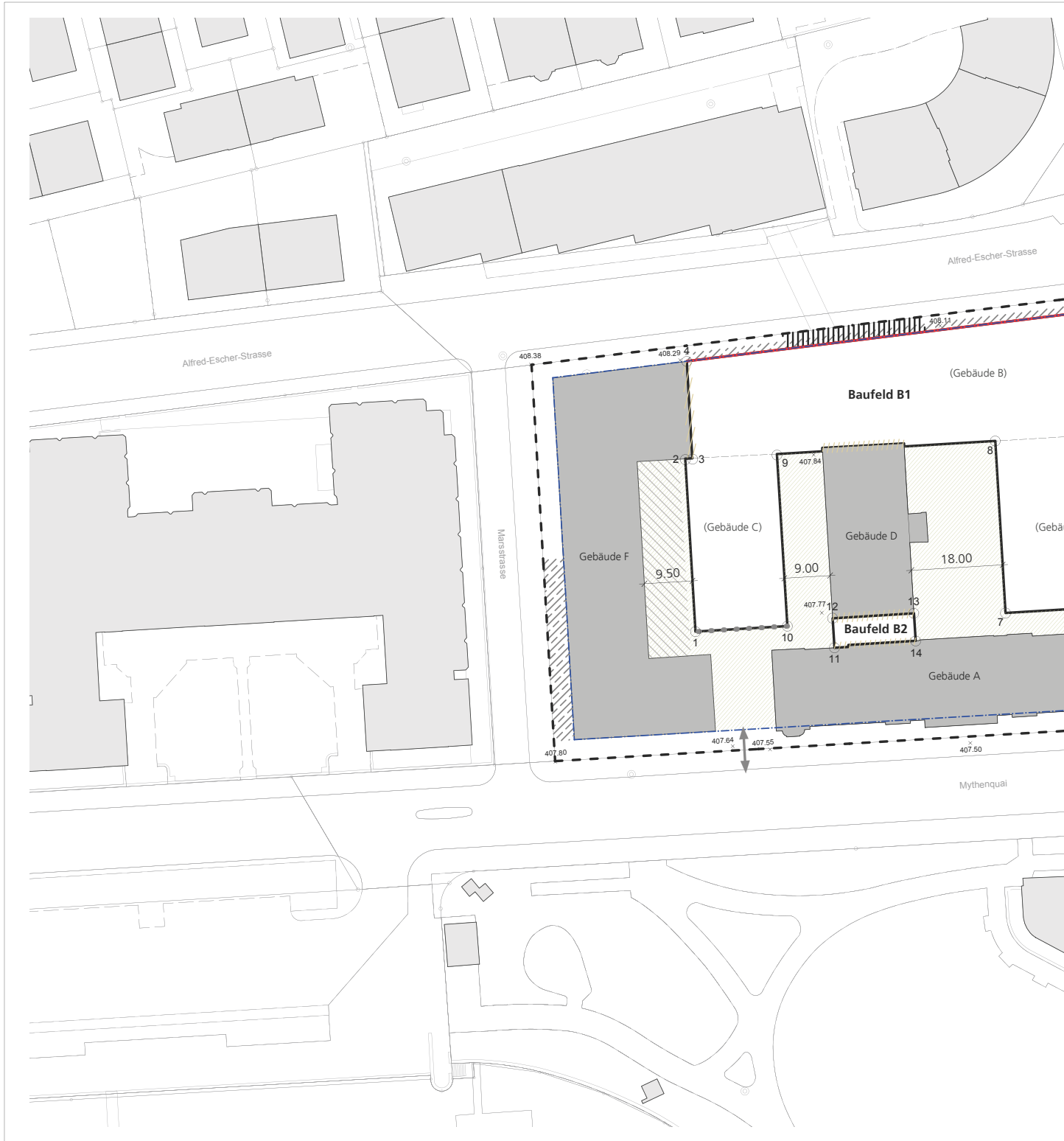
D. Umwelt

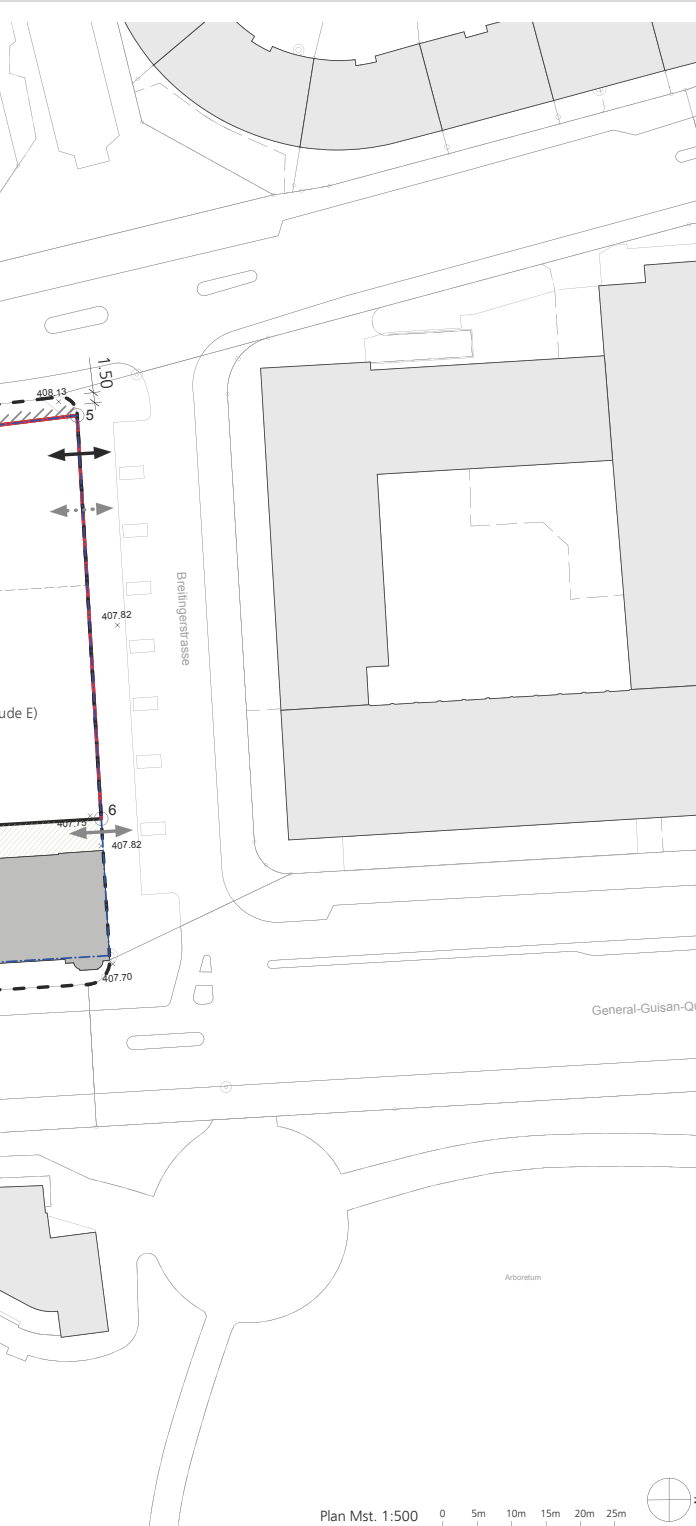
Art. 12 Dem Geltungsbereich wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41) zugeordnet. Lärmschutzbestimmungen

Art. 13 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (Natur- und Heimatschutzverordnung, NHV, SR 451.1) zu optimieren. Ökologischer Ausgleich

² Insbesondere sind nicht als begehbare Terrassen genutzte Bereiche eines Flachdachs ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Anlagen zur Energiegewinnung installiert sind, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Art. 14 ¹ Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.20) im Trennsystem mit vorgängiger Retention abzuleiten. Entwässerung





Stadt Zürich

Privater Gestaltungsplan Quai Zurich

8002 Zürich - Mythenquai 2

Plan Massstab 1:500

Stand 22.01.2015

Die Grundeigentümerinnen

Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG Zürich,
Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG Zürich,

Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. ... 1085 ... vom ... 24. Juni 2015

Im Namen des Gemeinderats
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

Für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

Legende

Festlegungsinhalt

Verweis auf Vorschriften

- Geltungsbereich Gestaltungsplan (Art. 2 Abs. 2)
- Schutzobjekte (Art. 4 und 5 Abs. 1)
- B** Baufeld mit Baubereichsline und Bezeichnung (Art. 5 Abs. 1)
- Baupflichtlinie (Art. 5 Abs. 1)
- ||||| Anpassungsbereich zum Anbau von Neubauten an die Schutzobjekte (Art. 5 Abs. 4)
- ////| Bereich zur Erstellung unterirdischer Bauten und Anlagen im Baulinienbereich (Art. 5 Abs. 7)
- ||||| Bereich zur Erstellung von Vordächern (Art. 5 Abs. 7)
- \\| Bereich Rückbau bestehender Gebäudeteil (Art. 5 Abs. 8)
- ● ● Dachaufbauten auf der gekennzeichneten Fassadenlänge zulässig (Art. 6 Abs. 5)
- ||||| Hofbereiche (Art. 8 Abs. 2)
- ↔ Erschliessung Tiefgarage (Lage schematisch) (Art. 10 Abs. 1)
- ↔ untergeordnete Zufahrt (Lage schematisch) (Art. 10 Abs. 1)
- ◀ ● ● ▶ Anlieferung (Lage schematisch) (Art. 10. Abs. 2)

Orientierungsinhalt

- bestehende Gebäude ausserhalb Geltungsbereich
- (Gebäude ...) Bezeichnung der Gebäudeteile
- × 408.14 Höhenkoten gewachsener Boden
- Verkehrsbaulinien

Koordinatenverzeichnis (Festlegungsinhalt)

Baufeld 1

	Y-Achse	X-Achse		Y-Achse	X-Achse
1	682812.54	246223.74	6	682807.27	246311.12
2	682778.44	246221.71	7	682808.86	246284.88
3	682778.35	246223.10	8	682774.96	246282.85
4	682759.22	246222.02	9	682777.53	246239.80
5	682748.68	246307.61	10	682811.45	246241.86

Baufeld 2

	Y-Achse	X-Achse
11	682815.72	246251.15
12	682809.92	246250.78
13	682808.93	246266.83
14	682814.35	246267.16

Koordinatenpunkt 1 ist immer der südöstlichste Punkt des Baufeldes. Die anderen Punkte liegen im Uhrzeigersinn an den Ecken der Baufelder.
Die Lagegenauigkeit der Gebäude (Bodenbedeckung, Einzelobjekte) liegt gemäss Art. 29 TVAV im TS1/2 (Stadtgebiet) bei +/- 10 cm.

Verfasser: Ernst Basler + Partner AG

² Im Rahmen des Baugesuchs ist ein Flächenentwässerungskonzept vorzulegen und genehmigen zu lassen.

Energie und
Nachhaltigkeit

Art. 15 ¹ Neubauten müssen mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen. Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplanes (vgl. Art. 16).

² 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 % zu übertreffen. Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie beziehungsweise die Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplanes (vgl. Art. 16).

³ Die in den einzelnen Gebäuden anfallende Abwärme, insbesondere jene aus Kälteerzeugung, ist gebäudeübergreifend im ganzen Areal zu nutzen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

E. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 16 Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.²

² Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 1. Dezember 2015; Inkraftsetzung 29. März 2016 (STRB Nr. 175/2016).

Richtplan: Grundrisschema UG - Archäologie

