

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 11. Juli 2018

### **Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28», Zürich-Enge, Kreis 2**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Der Private Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28» schafft die planungs- und baurechtliche Grundlage für einen Ersatzneubau der Liegenschaft Mythenquai 20–28 der Schweizerischen Rückversicherungs-Gesellschaft AG (nachfolgend Swiss Re). Er hat zum Ziel, einen städtebaulich und architektonisch hochwertigen Büroneubau zu ermöglichen, welcher sich zusammen mit den bestehenden Bauten gut in die schutzwürdige Seeuferfront einfügt.

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, den Privaten Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28» festzusetzen.

#### **2. Ausgangslage**

Swiss Re hat Ende 2014 entschieden, den Standort Mythenquai zu stärken und ihre Mitarbeitenden an diesem Standort zu konzentrieren. Die Liegenschaft Mythenquai 20–28, welche seit 2011 fremdvermietet war, soll künftig wieder als Betriebsliegenschaft genutzt werden. Sie bildet zusammen mit dem Klubhaus, dem Altbau und dem Hauptsitz Swiss Re Next eine Reihe von Betriebsliegenschaften der Swiss Re am Mythenquai, welche die Seeuferfront in diesem Bereich prägen.

Das ursprüngliche Gebäude Mythenquai 20–28 wurde zwischen 1925 und 1928 von Arminio Cristofari als reines Wohnhaus erbaut. Das Wohnhaus wurde in den 1980er-Jahren abgebrochen und durch einen Wohn- und Büroneubau der Karl Steiner AG ersetzt. Der H-förmige Gebäudekomplex aus den 1980er-Jahren beruht auf einer rekonstruierten Seefassade des Vorgängerbaus mit vorgehängten Kunststeinplatten und einer rückseitigen Metallfassade. Mit Abschluss des Neubaus wurde das Gebäude ins kommunale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgenommen.

Das Gebäude muss saniert werden. Zur Evaluation einer geeigneten Strategie im Umgang mit dem Gebäude hat Swiss Re von August 2015 bis Januar 2016 eine Testplanung durchgeführt. Die Testplanung wurde durch die Stadt und externe Fachpersonen begleitet. Es wurden dabei verschiedene Szenarien geprüft. Diese reichten von einer Gesamtsanierung der Liegenschaft bis hin zu einem Ersatzneubau mit Gestaltungsplan. Die Studien haben gezeigt, dass ein Ersatzneubau mit Gestaltungsplan sowohl hinsichtlich der Einordnung ins bestehende Ortsbild wie auch in Bezug auf die betrieblichen Anforderungen die überzeugendste Lösung darstellt.

Zeitgleich mit der Testplanung wurde ein Denkmalpflege-Gutachten erstellt. In Einklang mit dem Gutachten stuft die Denkmalpflegekommission der Stadt Zürich das Gebäude Mythenquai 20–28 als nicht schutzwürdig ein. Der Stadtrat hat am 18. Mai 2016 den Verzicht auf die Unterschutzstellung der Liegenschaft und die Entlassung aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte beschlossen. Gegen diesen Entscheid wurde Rekurs ergriffen. Das Verwaltungsgericht hat die Beschwerde am 18. August 2017 in allen Punkten abgewiesen. Dieser Entscheid wurde nicht angefochten, womit die Inventarentlassung rechtskräftig ist.

Der Gestaltungsplan beruht auf dem Richtprojekt von Marcel Meili, Markus Peter Architekten, Zürich und GFA Gruppe für Architektur GmbH, Zürich. Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich hat das Richtprojekt für die Umgebungsgestaltung erarbeitet. Geplant ist ein Gebäude in einer asymmetrischen H-Form. Durch das Zusammenspiel der beiden verschiedenen langen Seitenflügel werden die vier Gebäude der Swiss Re am Mythenquai zu einem räumlich

wahrnehmbaren Campus zusammengebunden und dessen Einbindung in die gesamte Seeuferfront erreicht. Ausdruck und Konstruktion der Fassade lassen diese trotz grossem Fensteranteil mural erscheinen. Um eine klare Adressbildung für den Campus zu unterstützen, wird das neue Gebäude die Vorfahrt und den Hauptzugang neu an der Alfred-Escher-Strasse haben.

Seeseitig ist eine erhöhte Seeterrasse geplant. Diese wird teilweise als Aussenbereich des Gebäudes genutzt, dient aber auch zur ökologischen Aufwertung und zur Verbesserung der Freiraumnutzung. Ein Teilbereich wird mit einer hainartigen Bepflanzung mit Lindenbäumen gestaltet. Die Bereiche zwischen Gebäude und angrenzenden Strassen werden möglichst als begrünte Vorgartenzonen ausgebildet. Es finden sich darin aber auch Funktionsflächen wie Vorfahrt, Parkplätze und Anlieferung.

Im Zusammenhang mit dem Privaten Gestaltungsplan «Hauptsitz Swiss Re» wurde zwischen Stadt und Swiss Re im Jahr 2011 vereinbart, dass die bestehenden Parkplätze auf der Hafensperrpromenade Enge sowie eine Anzahl Parkplätze an der Alfred-Escher-Strasse in das Gebäude Mythenquai 20–28 verlegt werden sollen. Diese Vereinbarung bleibt bestehen.

### **3. Perimeter des Gestaltungsplans und Eigentumsverhältnisse**

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Geviert zwischen Mythenquai, Alfred-Escher-, Mars- und Sternenstrasse. Er umfasst die Parzelle Kat.-Nr. EN2561 mit einer Fläche von 7364 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist im Eigentum der Swiss Re Investments AG.

Südlich des Gestaltungsplanperimeters gilt der private Gestaltungsplan «Hauptsitz Swiss Re», für die Gebäude nördlich des Gestaltungsplanperimeters gilt der private Gestaltungsplan «Quai Zurich».

### **4. Planungsrechtliche Situation**

Gemäss kantonalem Richtplan liegt der Gestaltungsplan im Zentrumsgebiet sowie im schutzwürdigen Ortsbild von kantonalen Bedeutung. Der regionale Richtplan Siedlung und Landschaft enthält keine zusätzlichen Festlegungen. Im ISOS ist für das Ortsbild das Erhaltungsziel B (Erhalt der Struktur) definiert.

Nach der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 23. Oktober 1991, mit Änderungen bis 6. Juli 2016, wie auch gemäss Teilrevision der BZO 2016 (BZO 2016) befindet sich der Gestaltungsplanperimeter in der Kernzone. Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Der Gebietscharakter und spezifische Vorschriften sind jeweils in der Bauordnung beschrieben. Für den Gestaltungsplanperimeter gilt der Ergänzungsplan Kernzone Mythenquai.

Der Mindestwohnanteil beträgt 33 Prozent.

Gegenüber den anstossenden Strassen sind jeweils Verkehrsbaulinien festgesetzt.

Der private Gestaltungsplan ist erforderlich, da das Projekt nach den geltenden Vorschriften nicht umsetzbar wäre. Mit dem Privaten Gestaltungsplan wird gegenüber der Regelbauweise von der Gebäudehöhe, vom Mindestwohnanteil und von der Baubegrenzungslinie gemäss Kernzonenplan Mythenquai abgewichen. Zudem werden gewisse Ausnahmen für Bauten im Bereich der Verkehrsbaulinien ermöglicht.

### **5. Wichtigste Festlegungen des Gestaltungsplans**

Tritt der Gestaltungsplan in Kraft, findet die BZO keine Anwendung. Der Gestaltungsplan regelt die Bebauung des betroffenen Areals. Im Privaten Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28» werden Festlegungen zu den Bau- und Nutzungsbestimmungen, zur Erschliessung und zur Umwelt getroffen.

Die Verkehrsbaulinien werden während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans bezüglich der Gebäudehöhe suspendiert.

### *Bau- und Nutzungsvorschriften*

Im Geltungsbereich sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe, ein Gastrobetrieb, höchstens mässig störende Gewerbebetriebe und eine öffentliche Parkieranlage zulässig. Abweichend zur BZO, welche einen Mindestwohnanteil von 33 Prozent vorschreibt, wird Wohnen ausgeschlossen. In der Testplanung hat sich gezeigt, dass eine Wohnnutzung aufgrund der Lärmsituation schwierig zu realisieren ist. Zudem führt eine gemischte Wohn-/Büronutzung zu betrieblichen und gestalterischen Schwierigkeiten.

Die Abmessungen des Gebäudes werden durch den Gebäudemantel, d. h. die Mantellinie und die Gebäudehöhe, definiert. Der Gebäudemantel wurde auf das oben beschriebene Richtprojekt abgestimmt. Die Mantellinie weicht von den Baubegrenzungslinien des Ergänzungsplans Kernzone Mythenquai ab. Der Hofsituation am Mythenquai wird eine hohe städtebauliche Bedeutung beigemessen. Der Hof könnte ohne Gestaltungsplan nicht gebaut werden, da das Gebäude auf die Baubegrenzungslinien gestellt werden müsste. Die maximale Gebäudehöhe darf die Kote von 433,05 m ü. M. nicht überschreiten. Die Kote entspricht einer Gebäudehöhe von 25 m. Diese weicht damit ebenfalls von der geltenden BZO ab, welche nur eine maximale Gebäudehöhe von 19,5 m zulässt. Im Gestaltungsplan wird definiert, welche Gebäude und Gebäudeteile zusätzlich ausserhalb des Gebäudemantels bzw. der Verkehrsbaulinien erstellt werden dürfen.

Es werden maximal sechs Vollgeschosse, ein anrechenbares Untergeschoss und ein anrechenbares Dachgeschoss zugelassen. Die Geschosszahl entspricht den Vorgaben der BZO.

Die anrechenbare Geschossfläche wird auf maximal 28 700 m<sup>2</sup> in Voll- und Dachgeschossen und 4300 m<sup>2</sup> in Untergeschossen begrenzt. Dies ergibt keine Mehrausnutzung gegenüber der geltenden BZO.

In den Gestaltungsplanvorschriften werden die wichtigsten Gestaltungsgrundsätze wie z. B. die asymmetrische H-Form und die Gestaltung der Fassaden vorgeschrieben.

Festlegungen zu den Grün- und Freiräumen betreffen hauptsächlich die Bereiche zwischen dem Gebäude und der Parzellengrenze. Den grössten Freiraum stellt die Seeterrasse am Mythenquai dar. Sie ist als öffentlicher Freiraum zu gestalten. Teile davon dürfen als Aussenbereich für die Gastronomie genutzt werden.

### *Erschliessung, Umwelt*

Im Situationsplan werden die Bereiche für die Anlieferung und die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage festgelegt. Die Berechnung der Autoabstellplätze hat nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung zu erfolgen. Zudem ist eine öffentliche Parkieranlage mit mindestens 140 und maximal 160 Autoabstellplätzen einzurichten und zu betreiben.

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich i. S. v. Art. 15 der Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) zu optimieren. Insbesondere sind in ausreichender Anzahl Bäume und einheimische Hecken zu pflanzen und zu erhalten. Weiter wird Art. 11 Abs. 1 BZO zur Dachbegrünung als Vorschrift in den Gestaltungsplan aufgenommen.

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.

## **6. Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

Der Private Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28» wurde gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 13. Dezember 2017 bis 20. Februar 2018 öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Einwendungen ein.

## **7. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden**

Gleichzeitig mit dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren erfolgte die kantonale Vorprüfung. Die vom Kanton vorgebrachten Vorbehalte wurden geprüft und der Gestaltungsplan entsprechend überarbeitet. Mit Schreiben vom 12. Juni 2018 stuft der Kanton den Privaten Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28» als genehmigungsfähig ein.

## **8. Vertragliche Vereinbarungen**

Swiss Re möchte mit dem Neubau Mythenquai 20–28 zur Aufwertung und Belebung des Quartiers beitragen. Im Erdgeschoss des Neubaus ist ein öffentliches Café/ Bistro geplant. Die neu geschaffenen Aussenräume zum Mythenquai ermöglichen eine stadträumliche Beziehung zu den Quaianlagen. Die Verlegung der Parkplätze vom Hafen Enge in das Gebäude Mythenquai 20–28 ermöglicht eine Aufwertung der Hafensperranlage Enge. Swiss Re unterstützt die Aufwertung zudem mit einem finanziellen Beitrag an einen Take-away-Verpflegungskiosk, der im Projektperimeter Hafensperranlage Enge realisiert wird.

Abweichend zur BZO sind gemäss Gestaltungsplan keine Wohnnutzungen zulässig. Swiss Re hat sich aber verpflichtet, die Hälfte des in der BZO vorgeschriebenen Pflichtanteils von 33 Prozent andernorts im Kreis 2 zu kompensieren.

Die Rahmenbedingungen für den Kostenbeitrag an einen Take-away-Verpflegungskiosk sowie für die Erstellung von neuem Wohnraum im Kreis 2 wurden zwischen Swiss Re und der Stadt Zürich vertraglich vereinbart. Zudem wurde der Vertrag aus dem Jahr 2011 betreffend die Betreuung einer öffentlichen Tiefgarage terminlich angepasst, da die Eröffnung der Tiefgarage durch das Gestaltungsplanverfahren verzögert wird.

## **9. Schlussbemerkung**

Gesamthaft kann festgehalten werden, dass der Private Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28» den übergeordneten Planungsvorgaben entspricht. Er schafft die planungsrechtliche Grundlage für einen zeitgemässen Büroneubau. Das geplante Projekt ist das Resultat eines sorgfältigen Planungsprozesses. Es überzeugt sowohl bezüglich Einordnung in die Kernzone und die schutzwürdige Seeuferfront als auch hinsichtlich den Anforderungen von Swiss Re an ein modernes Bürogebäude.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Dem Privaten Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Situationsplan Mst. 1:500, je datiert vom 14. Juni 2018, wird zugestimmt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Privaten Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28» 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.**

**Unter Ausschluss des Referendums:**

- 3. Vom Planungsbericht nach Art. 47 RPV, datiert vom 14. Juni 2018, wird Kenntnis genommen.**

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

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cucho-Curti**

Privater Gestaltungsplan  
«Mythenquai 20–28»

Beilage 1 zu GR Nr. 2018/270

Kanton Zürich, Zürich – Enge, Kreis 2

Situationsplan 1:500

Die Grundeigentümerin:  
Swiss Re Investments AG (Kat. Nr. EN2561)

..... Zürich, 25. Juni 2018  
Dr. Thomas Wellauer

.....  
Christof Keller

Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. .... vom .....

Im Namen des Gemeinderats  
Die Präsidentin / Der Präsident: .....

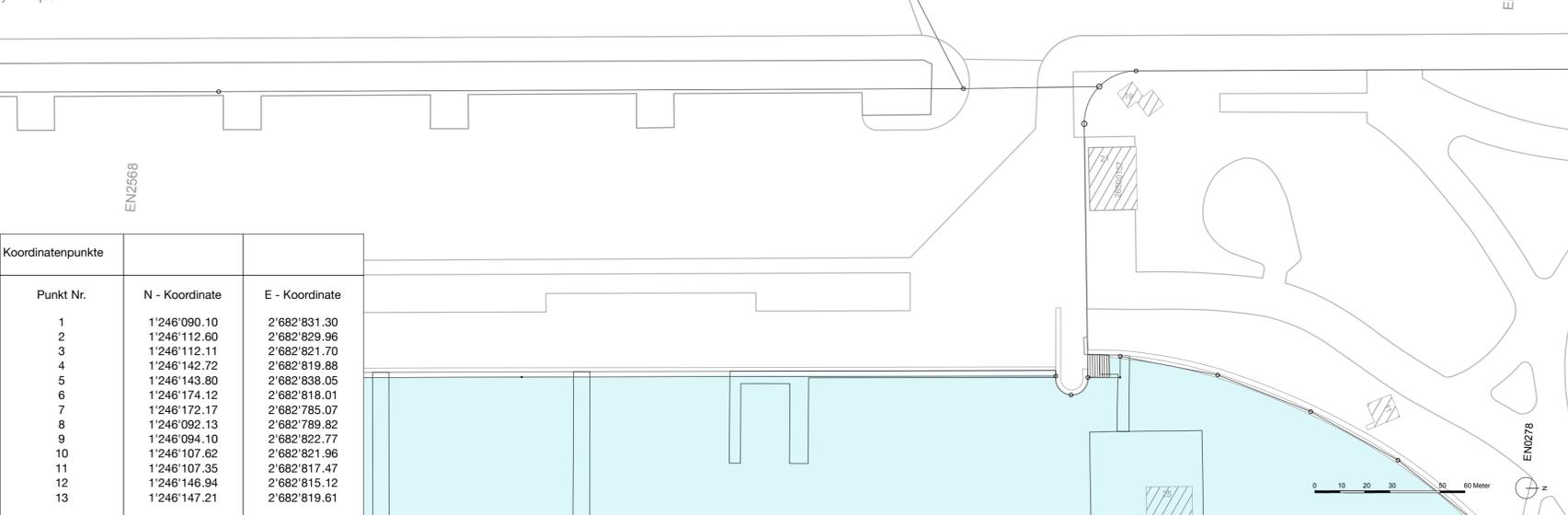
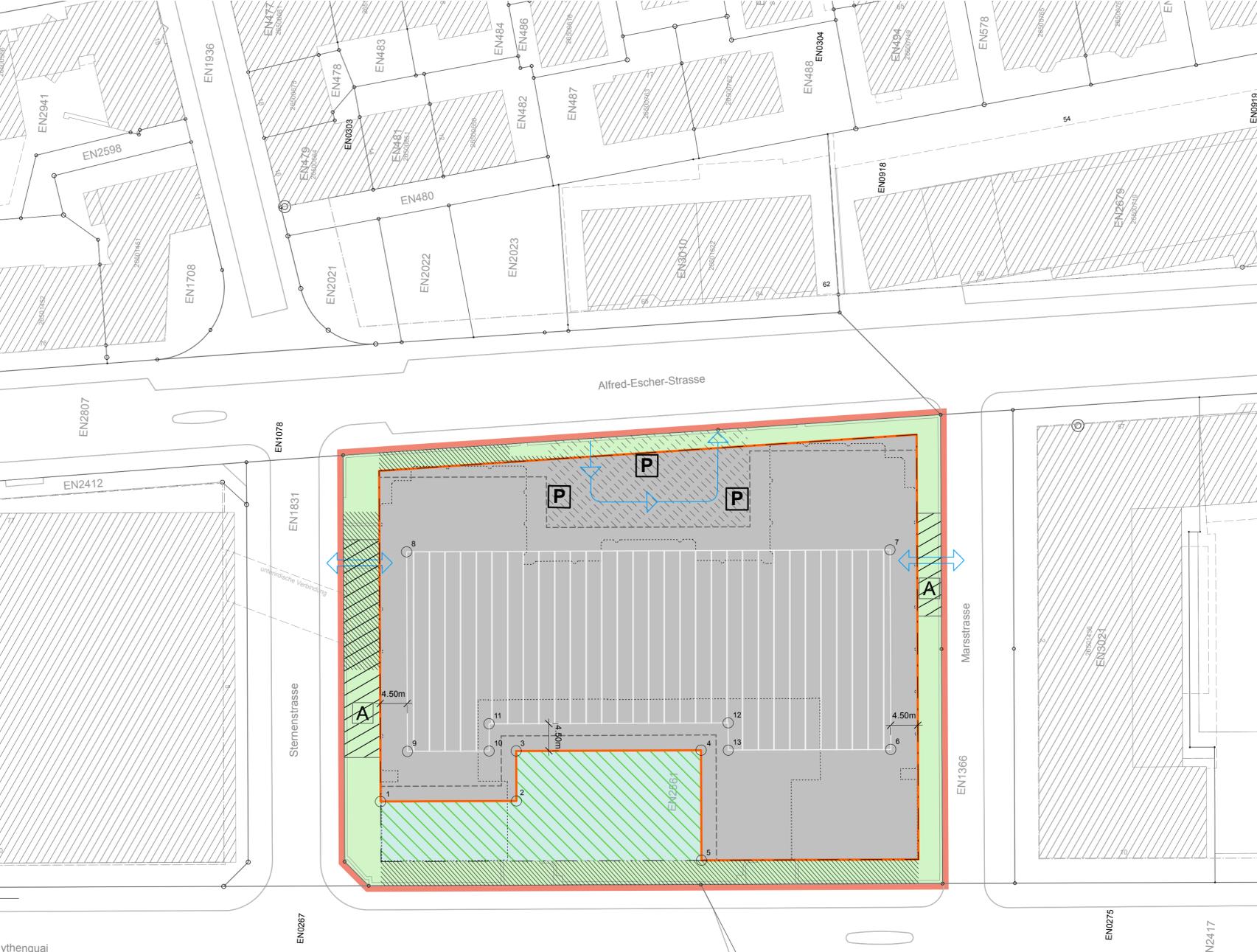
Die Sekretärin / Der Sekretär: .....

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. .... vom .....

Für die Baudirektion: .....

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. .... vom ..... auf den .....

Erstellungs- und Druckdatum: 14.06.2018

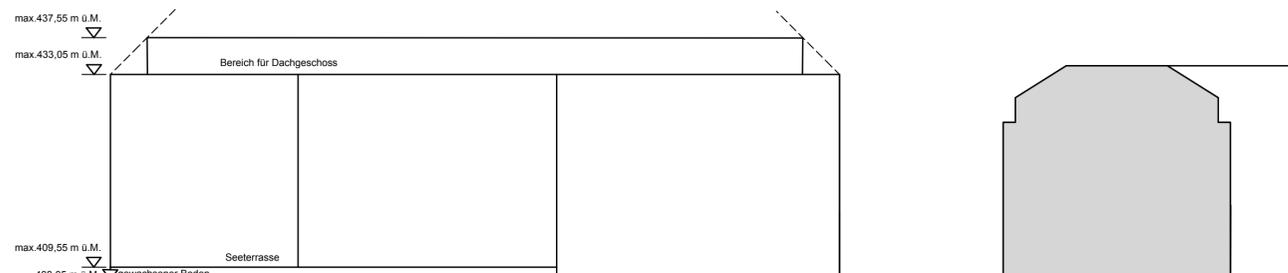


Festlegungen

- Geltungsbereich Art. 3
- Baubereich mit Mantellinie Art. 8
- 408.05 m ü.M. Höhenkote Art. 8
- Seeterrasse Art. 9
- Unterbau Baulinie Art. 10
- Bereich für Dachgeschoss Art. 11
- Vorzone Art. 12
- MIV Erschliessung Tiefgarage (Lage schematisch) Art. 14
- Anlieferung (Lage schematisch) Art. 14
- Vorfahrt (Lage schematisch) Art. 14
- oberirdische Parkplätze (Lage schematisch) Art. 15
- Koordinaten-Punktnummer (siehe Verzeichnis)

Information

- Bestehende Bauten oberirdisch ausserhalb Geltungsbereich
- Richtprojekt Erdgeschoss
- Abzubrechende, oberirdische Bauten im Geltungsbereich
- Baulinie
- Gewässer





# Privater Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28»

Beilage 1a zu GR Nr. 2018/270

Kanton Zürich, Zürich – Enge, Kreis 2

## Situationsplan 1:500

**Die Grundeigentümerin:**  
**Swiss Re Investments AG (Kat. Nr. EN2561)**

Dr. Thomas Wellauer

Zürich, 25. Juni 2018

Christof Keller

**Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. .... vom .....**

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 .....



# Privater Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28»

Beilage 2 zu GR Nr. 2018/270

Kanton Zürich, Zürich – Enge, Kreis 2

## Vorschriften

**Die Grundeigentümerin**  
**Swiss Re Investments AG (Kat. Nr. EN2561)**

.....  
Dr. Thomas Wellauer

..... Zürich, 25. Juni 2018  
Christof Keller

**Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. .... vom .....**

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 .....

**Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan  
«Mythenquai 20–28»**

vom [...]

*Der Gemeinderat,*gestützt auf Art. 41 lit. k GO<sup>1</sup> und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom [...]<sup>2</sup>,*beschliesst:***A. Allgemeine Bestimmungen**

Zweck

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

Bestandteile

Art. 2 Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 zusammen.

Geltungsbereich

Art. 3 Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

Geltendes Recht

Art. 4 <sup>1</sup> Für den Gestaltungsplan gelten die Begriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)<sup>3</sup> in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

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

<sup>3</sup> Zwingendes übergeordnetes Recht bleibt vorbehalten.

<sup>4</sup> Die Wirkung der Verkehrsbaulinien bezüglich der Gebäudehöhe ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

**B. Bau- und Nutzungsvorschriften**

Empfindlichkeitsstufe

Art. 5 Dem Geltungsbereich des Gestaltungsplans wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV)<sup>5</sup> zugeordnet.

---

<sup>1</sup> AS 101.100

<sup>2</sup> STRB Nr. [...] vom [Datum - Monat ausschreiben] (noch nicht bekannt).

<sup>3</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

<sup>4</sup> vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

<sup>5</sup> vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.



Art. 6 Es sind folgende Nutzungen zulässig: Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Gastrobetrieb, höchstens mässig störende Gewerbebetriebe und eine öffentliche Parkierungsanlage. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

Nutzweise

Art. 7 <sup>1</sup> Es sind maximal 6 Vollgeschosse, 1 anrechenbares Untergeschoss und 1 anrechenbares Dachgeschoss zulässig.

Geschosszahl und anrechenbare Flächen

<sup>2</sup> 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 Gebäudeaussenseite liegen. In der Mitte der strassenseitigen Gebäudeaussenseite darf der Fussboden des Erdgeschosses nicht unter dem gewachsenen Boden liegen.

<sup>3</sup> Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse (ohne Dachgeschoss) dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen.

<sup>4</sup> Folgende anrechenbare Geschossflächen sind maximal zulässig:

- a. in Voll- und Dachgeschossen 28 700 m<sup>2</sup>;
- b. im Untergeschoss 4300 m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Im Dachgeschoss sind maximal 600 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche zulässig.

<sup>6</sup> 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.

Art. 8 <sup>1</sup> Das Gebäude darf grundsätzlich nur innerhalb des Gebäudemantels erstellt werden. Vorbehalten sind Art. 9–11.

Gebäudemantel

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 PBG<sup>6</sup>), 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 m<sup>2</sup> mit einer maximalen Höhe von 4,0 m ab der Seeterrasse gemessen;

<sup>6</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

Zulässige Gebäudeteile und Anlagen im Baulinienbereich

- 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:

- 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 PBG<sup>7</sup>;
- c. Erweiterung der Seeterrasse gegenüber dem Mythenquai und der Sternenstrasse;
- d. Abstellplätze für Motorräder, leichte Zweiräder und Sammelstellen des Abfuhrwesens.

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 Gebäudeteilen mit maximal je 370 m<sup>2</sup> Grundfläche, in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich für Dachgeschoss. Diese Gebäudeteile 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 Gebäudeteile 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.

<sup>7</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.



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

Freiraum, Begrünung

<sup>2</sup> Insgesamt muss mindestens ein Drittel der addierten Flächen der Seeterrasse und der Vorzonen begrünt werden.

<sup>3</sup> Insgesamt muss die Vorzone auf mindestens zwei Dritteln der addierten Strassenanstosslängen begrünt werden.

<sup>4</sup> Über dem obersten Vollgeschoss ist eine Dachterrasse mit einer Fläche von maximal 1000 m<sup>2</sup> 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.

Art. 13 <sup>1</sup> 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.

Gestaltung, Gesamtwirkung, Einordnung

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Es sind nur Flachdächer zulässig.

### C. Erschliessung, Umwelt

Art. 14 <sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen.

Erschliessung Motorfahrzeuge

<sup>2</sup> Vorfahrt und Anlieferung erfolgen an den im Situationsplan bezeichneten Lagen.

Art. 15 <sup>1</sup> 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)<sup>8</sup>.

Parkierung

<sup>8</sup> vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

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

<sup>3</sup> Es sind maximal 10 Abstellplätze für Betriebsfahrzeuge zulässig.

<sup>4</sup> Es sind maximal 2 Abstellplätze für Taxis im Bereich der Vorfahrt zulässig.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> An geeigneter Stelle sind für Besuchende in Eingangsnähe gedeckte Abstellplätze für leichte Zweiräder vorzusehen.

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

Abfallentsorgung

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 <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV)<sup>9</sup> zu optimieren.

<sup>2</sup> Insbesondere sind:

- a. in ausreichender Anzahl Bäume und einheimische Hecken zu pflanzen und zu erhalten;
- b. 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<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

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



Art. 19 <sup>1</sup> 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)<sup>11</sup> im Trennsystem mit vorgängiger Retention abzuleiten.

Entwässerung

<sup>2</sup> Im Rahmen des Baugesuchs ist ein Flächenentwässerungskonzept vorzulegen und von ERZ Entsorgung + Recycling Zürich genehmigen zu lassen.

#### **D. Schlussbestimmung**

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

Inkrafttreten

---

<sup>11</sup> vom 24. Januar 1991, SR 814.20.



# Privater Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28»

Beilage 2a zu GR Nr. 2018/270

Kanton Zürich, Zürich – Enge, Kreis 2

## Vorschriften

**Die Grundeigentümerin**  
**Swiss Re Investments AG (Kat. Nr. EN2561)**

*Dr. Thomas Wellauer*

Dr. Thomas Wellauer

*Christof Keller*

Christof Keller

Zürich, 25. Juni 2018

Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. .... vom .....

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 .....



## **Privater Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28»**

Kanton Zürich, Zürich – Enge, Kreis 2

### **Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV**

Erstellungs- und Druckdatum: 14.06.2018



**PLANPARTNER AG**

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI  
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 [www.planpartner.ch](http://www.planpartner.ch)



---

## IMPRESSUM

### **Auftraggeberin**

Swiss Re Investments AG

Mythenquai 50/60, CH-8002 Zürich

Bearbeitung:

- Christof Keller, Director | Head Construction Management | Corporate Real Estate & Services
- Andreas Klenner, Senior Project Manager | Construction Management | Corporate Real Estate & Services

### **Auftragnehmerin**

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

- Lars Kundert, Dipl. Architekt FH, MAS ETH in Raumplanung
- Rolf Keller, Dipl. Ing. Raumplaner HTL

Ablage Bilder

28055\_05A\_180000\_PlaBer\_Bilder

---

## INHALT

<b>Zusammenfassung</b>	<b>5</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>7</b>
1.1 Betriebsliegenschaften Swiss Re	7
1.2 Arealgeschichte	7
1.3 Strategie	9
<b>2 Rahmenbedingungen</b>	<b>10</b>
2.1 Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse	10
2.2 Bestehende Dienstbarkeiten	10
2.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen	11
2.4 Denkmalpflege / Archäologie	12
2.5 Kommunale Planungsgrundlagen	14
<b>3 Richtprojekt</b>	<b>17</b>
3.1 Testplanung	17
3.2 Empfehlungen Begleitgremium	19
3.3 Weiterbearbeitung	20
<b>4 Gestaltungsplanvorschriften</b>	<b>21</b>
4.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise	21
4.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen	21
4.2.1 Nutzweise	21
4.2.2 Ausnützung	22
4.2.3 Gebäudemantel	23
4.2.4 Gebäudehöhe und Geschossigkeit	24
4.2.5 Abweichungen vom Gebäudemantel	26
4.2.6 Freiraum, Begrünung	28
4.2.7 Gesamtwirkung / Arbeitsplatzqualität	30
4.3 Erschliessung	31
4.3.1 Parkierung	31
4.3.2 Induziertes Verkehrsaufkommen	33
4.3.3 Verkehrserschliessung	33
4.3.4 Technische Erschliessung	35
<b>5 Umwelt</b>	<b>36</b>
5.1 Lärm	36
5.2 Ökologischer Ausgleich	36
5.3 Grundwasser	37
5.4 Belastete Standorte / Altlasten	38
5.5 Energie	39



---

<b>6</b>	<b>Schlussfolgerung</b>	<b>40</b>
<b>7</b>	<b>Gestaltungsplanverfahren</b>	<b>42</b>
7.1	Übersicht	42
7.2	Öffentliche Auflage	42
7.3	Kantonale Vorprüfung	42
7.4	Ämtervernehmlassung Stadt Zürich	43
<b>A</b>	<b>Anhang</b>	<b>44</b>
A1	Richtprojekt	44
A1.1	Projektbeschrieb Architektur und Städtebau	45
A1.2	Projektbeschrieb Landschaftsarchitektur	47
A1.3	Dokumentation	50
<b>B</b>	<b>Ausnützung Vergleichsprojekt</b>	<b>51</b>
<b>C</b>	<b>Verkehrsbericht</b>	<b>52</b>

## ZUSAMMENFASSUNG

- Anlass/Vorgehen** Die Schweizerische Rückversicherungs-Gesellschaft AG (nachfolgend Swiss Re) hat Ende 2014 entschieden, den Standort Mythenquai zu stärken und in diesem Zusammenhang die von 1982 bis 1986 erstellte Liegenschaft „Mythenquai 20–28“ wieder als Betriebsliegenschaft zu nutzen. Zur Evaluation einer geeigneten Strategie im Umgang mit der bestehenden Liegenschaft „Mythenquai 20–28“ wurde eine Testplanung durchgeführt. Mittels dieser Testplanung wurde überprüft, in welcher Form die hohen städtebaulichen, architektonischen, betriebswirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen erfüllt werden können.
- Ergebnis Testplanung** Die Testplanung, welche unter Einbezug des Hochbauamts der Stadt Zürich durchgeführt wurde, hat gezeigt, dass das Szenario „Ersatzneubau mit Gestaltungsplan“, gegenüber den Lösungen basierend auf der Regelbauweise, eine hervorragende Option darstellt, um die baurechtlichen Rahmenbedingungen dem Ort entsprechend anzupassen und damit zu einer städtebaulich, überzeugenden Lösung zu gelangen und ein zukunftsfähiges Gebäude zu schaffen.
- Nach Abschluss der Testplanung wurden die Ergebnisse auch im Baukollegium der Stadt Zürich besprochen<sup>1</sup>. Dabei wurde festgehalten, dass mit dem gewählten Entwurf eindeutig ein städtebaulicher Mehrwert erzielt werden kann und damit eine sehr gute Grundlage zur Erarbeitung eines Gestaltungsplans vorliegt.
- Weiterbearbeitung** Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde das Richtprojekt vertieft weiterbearbeitet und wiederum dem Baukollegium<sup>2</sup> vorgestellt. Die entsprechenden Rückmeldungen, insbesondere zur Gestaltung des Dachgeschosses und der Umgebung, wurden ebenfalls eingearbeitet. Dieser weiterbearbeitete Projektstand liegt nun dem Gestaltungsplan zugrunde.
- Ziel des Gestaltungsplans** Ziel des Gestaltungsplans ist es, die Erkenntnisse aus der Testplanung resp. der Weiterbearbeitung des Richtprojektes planungsrechtlich umzusetzen und dabei die Mehrwerte zu Gunsten der Öffentlichkeit zu sichern.

---

<sup>1</sup> Sitzung vom 4. März 2016

<sup>2</sup> Sitzung vom 17. März 2017

Mehrwerte Mittels des privaten Gestaltungsplans werden verschiedene Mehrwerte gesichert, an denen ein öffentliches Interesse besteht:

- Städtebaulich, architektonische besonders gute Gestaltung trägt zur Aufwertung des öffentlichen Raums bei, namentlich zur Neugestaltung der Uferpromenade beim Hafen Enge
- Sehr gute Einordnung in die Seeuferfront trägt massgeblich zur städtebaulichen und architektonischen Aufwertung des Mythenquais und somit des unteren Seebeckens von Zürich bei
- Swiss Re bekennt sich als globale Unternehmung langfristig zum Standort Zürich und leistet somit einen Beitrag zu 'Strategien Zürich 2035' des Stadtrats. Zürichs Position als drittgrösster Rückversicherungsstandort der Welt wird unterstrichen
- Die mittelfristige Perspektive der Zusammenführung aller in der Schweiz tätigen Swiss Re Mitarbeitenden im Lauf der 2020er- Jahre schafft zusätzliche Arbeitsplätze in der Stadt Zürich
- Unterstützung der Aufwertung von Erholungsflächen am Mythenquai durch Verlagerung der öffentlichen Parkplätze beim Hafen Enge in eine öffentliche Parkieranlage.
- Massgebende Reduktion der heute bestehenden privaten Parkplätze
- Reduktion der Verkehrs- und Umweltbelastung
- Schaffen einer öffentlich zugänglichen Gastronomie (z.B. Café/Bistro) mit Seeterrasse
- Sicherstellen hoher ökologischer Anforderungen als Beitrag zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele der Stadt Zürich (Wählerauftrag 2008: Nachhaltige Entwicklung u. 2000-Watt-Gesellschaft)
- Haushälterischer Umgang mit dem Boden durch effiziente Ausnützung des Grundstücks unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Betriebsliegenschaften Swiss Re

Betriebsliegenschaften Swiss Re Die Swiss Re Investments AG, eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Swiss Re, ist Eigentümerin der Liegenschaft „Mythenquai 20–28“ in Zürich-Enge. Diese bildet zusammen mit dem Klubhaus, Altbau und Swiss Re Next eine Reihe von Betriebsliegenschaften der Swiss Re, welche aufgrund der zentralen und prominenten Lage am unteren Seebecken von grossem, öffentlichen Interesse ist.



Abb. 1: Klubhaus, Altbau, Swiss Re Next, Mythenquai 20–28 (Bestand)

### 1.2 Arealgeschichte

Zürcher Quaianlagen Unter der Leitung des Stadtingenieurs Arnold Bürkli (1833-1894) wurden die Bahnhofbrücke (1861-1863), die untere Bahnhofstrasse (1863-1864), die obere Bahnhofstrasse (1877-1880) und nördlich der Altstadt ein regelmässiger Strassenraster für das künftige Bahnhofquartier (1864-1867) angelegt. Mit den seit 1833 erfolgten Seeaufschüttungen wurde wertvolles Bauland für die von Bürkli zwischen 1881 bis 1887 geleitete Ausführung der Zürcher Quaianlagen gewonnen, das ein Gemeinschaftswerk der Gemeinden Zürich, Enge und Riesbach ist. Die Quaianlagen gelten als Erholungszone, vornehme Wohngegend und repräsentatives Geschäftsviertel mit einer leistungsfähigen Verkehrsachse und haben bis heute den Charakter eines Gesamtkunstwerks der Landschaftsgestaltung bewahrt. Es handelt es sich um den Ort, an dem die Stadt Zürich ihre mittelalterliche Abgeschlossenheit ablegte, um sich als einstige Flussstadt gegen den See hin zu orientieren. Die axialsymmetrisch auf die Stadthausanlage ausgerichtete Bürkliterrasse wurde als Endpunkt der Bahnhofstrasse und in direkter Beziehung zum Bürkliplatz als Zentrum der Quaianlagen konzipiert. Sie bietet einen attraktiven Blick über den Zürichsee in die Alpen und steht in stadträumlicher Verbindung mit der Stadthausanlage, die die Quaianlagen an die Bahnhofstrasse

anbindet. Bürkliplatz und Bürkliterrasse erfüllen als Freiräume die Funktion eines Scharniers zwischen See und Fluss.

Palastartige Gebäude prägen  
Stadtsilhouette

Die angrenzende Promenade des General-Guisan-Quais wird durch die beiden, auf über 4'000 Pfählen ruhenden Luxuswohnkomplexe des «Roten» (1891-1893) und des «Weissen Schlosses» (1890-1892) geprägt. Das im Geiste der gemässigten Moderne 1939 erstellte Kongresshaus schafft einen subtilen Bezug zum Seeufer und zur benachbarten landschaftlichen Parkanlage des Arboretums, das eine Grünzone zwischen Strasse und See bildet. Als Folge der in das Quartier Enge expandierenden City liessen sich um die Jahrhundertwende im Bereich des Mythenquais zahlreiche Versicherungsgesellschaften wie die Rentenanstalt (1897, heute Swiss Life) und die Zürich Versicherung (1901) mit ihren zum See orientierten historischen Schaufronten nieder. Das 1925-1927 erbaute und 1982 rekonstruierte «Mythenschloss» (Mythenquai 20–28) des Architekten Arminio Cristofari (1883-1957) knüpft typologisch an die Prunkbauten des «Roten» und «Weissen Schlosses» an. Die am Zürcher Seebecken situierte Liegenschaft „Mythenquai 20–28“ ist Teil einer von palastartigen Bauten geprägten Stadtsilhouette, die die ökonomischen Werte von Bonität und Solidität im ehemaligen Seegrund fest verankert.

Riesbacher Seeufer

Die gegenüber liegende Seeseite präsentiert sich als Abfolge von Bellevue-, Sechseläuten-, Theater- und Stadelhoferplatz und hat mit dem 1891 erbauten Opernhaus ein repräsentatives Bauwerk für die Hochkultur vorzuweisen. Ab 1900 etablierten sich am Riesbacher Seeufer schlossartige Mietshäuser für eine grossbürgerliche Wohnkultur, die in den 1920er-Jahren mit Hotels und Appartementshäuser für moderne Wirtschaftsnomaden ergänzt wurden. Während sich die Schweiz an der Landesausstellung 1939 am linken Seeufer als hochmoderne Industriegesellschaft präsentierte, zeugte das «Landidörfli» am Riesbacher Ufer von einer vermeintlich bäuerlichen nationalen Identität.

Ortsbild kantonalen Bedeutung

Die Seefront am General-Guisan-Quai und am Mythenquai mit den Quaianlagen ist im kantonalen Richtplan als schutzwürdiges Ortsbild von kantonalen Bedeutung eingetragen. Zudem ist das Arboretum im kommunalen Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen enthalten.

Desweiteren sind Gebäude in der näheren Umgebung als Schutzobjekte erfasst (Mythenquai 10, kommunal; Mythenquai 2, kantonal).

Bestehende Liegenschaft „Mythenquai 20–28“	Die bestehende Liegenschaft mit sechs bzw. sieben Obergeschossen und einem Dachgeschoss ist ein Büro- und Wohnhaus. Es beinhaltet ca. 9'900 m <sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnen (insgesamt 65 Wohnungen) und ca. 12'900 m <sup>2</sup> für Büro. In den vier Untergeschossen befindet sich die Parkieranlage sowie die notwendigen Technik- und Nebenräume.
Rekonstruktion Mitte der 80iger	Die ursprüngliche Liegenschaft „Mythenquai 20–28“ wurde 1925-1927 von Architekt R. Cristofari, Zürich als reines Wohnhaus erstellt. Das heute bestehende Gebäude wurde 1981/82 bewilligt und bis 1986 erstellt. Der Gebäudekomplex setzt sich aus einer Rekonstruktion der Kopfbauten samt Hoffassade (Seefront) und einem U-förmigen Neubau zusammen. Für die Architektur und Innenarchitektur der heutigen Liegenschaft „Mythenquai 20–28“ war Karl Steiner AG verantwortlich.
„Mythenquai 20–28“ Betriebsliegenschaft Swiss Re	Von 1986-2011 wurde die Liegenschaft „Mythenquai 20–28“ – mit Ausnahme der Wohnungen - von Swiss Re als Betriebsliegenschaft genutzt und von Februar 2011 bis Oktober 2015 von der Zürcher Kantonalbank zwischengenutzt. Aktuell wird die Liegenschaft von Swiss Re wieder teilgenutzt.

### 1.3 Strategie

Campus Mythenquai	Ende 2014 hat das Group Executive Committee von Swiss Re entschieden, den Standort Mythenquai zu stärken. Zu diesem Zweck soll die Liegenschaft „Mythenquai 20–28“ in Zukunft wieder als Betriebsliegenschaft genutzt werden. Ziel ist es, zukünftig alle in der Schweiz tätigen Mitarbeitende am Standort Mythenquai zusammen zuführen. Die Massnahmen sollen letztendlich die Kommunikation, Zusammenarbeit und Vernetzung fördern sowie die Effizienz steigern.
Evaluation Strategie Gesamterneuerung	In diesem Zusammenhang stellte sich die Frage, ob eine Bauserneuerung der Liegenschaft „Mythenquai 20–28“, wie ursprünglich angedacht, oder aber ein Ersatz- oder Teilersatzneubau der städtebaulich und architektonisch sowie betriebswirtschaftlich und ökologisch sinnvollere Lösungsansatz wäre. Die Fragen des Umgangs mit der Liegenschaft „Mythenquai 20–28“ als „Inventarobjekt“ (vgl. Ziffer 2.4) galt es zu erkennen und schlüssig zu beantworten.

## 2 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich	Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans (Geltungsbereich) betrifft das Grundstück EN2561 mit einer Fläche von 7'364 m <sup>2</sup> . Der Geltungsbereich wird allseitig durch die bestehenden Strassen bestimmt.
Eigentumsverhältnisse	Das Grundstück Kat. Nr. EN2561 ist im Eigentum der Swiss Re Investments AG.

### 2.2 Bestehende Dienstbarkeiten

Grunddienstbarkeiten	Auf dem Grundstück Kat. Nr. EN2561 bestehen verschiedene Grunddienstbarkeiten und Anmerkungen. Die nachfolgenden sind für den Gestaltungsplan relevant:
Landanlagekonzessionsbedingungen	Es besteht eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Zusammenhang mit der Landanlagekonzession zu Gunsten des Kantons Zürich. Demnach ist für die Ausführung oder Veränderung von Bauten auf der abgetretenen Parzelle die Bewilligung der Baudirektion erforderlich.

Da der Geltungsbereich jedoch über 30 Meter von der Uferlinie des Zürichsees entfernt und das Areal bereits heute auf der gesamten Länge überbaut ist, werden auf Grund der Landanlagekonzession keine besonderen Ansprüche geltend gemacht.

Die Situation betreffend der Landanlagekonzession ist vergleichbar mit jener der Nachbarliegenschaften im rechtsgültigen Gestaltungsplan «Hauptsitz Swiss Re»<sup>3</sup>. Im Gestaltungsplan-Verfahren sind damit keine weiteren Schritte zu treffen.

Gemäss Grundbuch besteht eine Abtretungspflicht für Strassen. Dieser Vorbehalt wurde mit der Landanlagekonzession vom 16. Dezember 1859 verfügt. Gestützt auf die Abklärungen des Tiefbauamtes der Stadt Zürich (TAZ)<sup>4</sup> ist der Grundbucheintrag nicht mehr von Bedeutung und kann gelöscht werden. Ein allfälliger, künftiger Landbedarf für einen Strassenausbau ist mittels der Baulinien gesichert, resp. mit den Gestaltungsplan-Vorschriften spezifisch formuliert.

<sup>3</sup> In Kraft gesetzt mit StRB-Nr. 194/12 vom 18.02.2012

<sup>4</sup> Mail vom 7.Mai 2018 (Herr R. Frei)

Weitere Die weiteren Grundbucheinträge sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu überprüfen und wo erforderlich zu ergänzen.

### 2.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

**Kantonaler Richtplan** Der Geltungsbereich ist im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet und schutzwürdiges Ortsbild bezeichnet, die Strasse „Mythenquai“ und die „Alfred-Escher-Strasse“ als Hauptverkehrsstrassen.

**Regionaler Richtplan** Im regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft, Stadt Zürich sind im Geltungsbereich keine zusätzlichen Festlegungen beschrieben. Das naheliegende Seeufer soll aufgewertet werden und ist als Vernetzungskorridor bezeichnet.

Legende:

#### Siedlung

Siedlungsgebiet  
Zentrumsgebiet  
Schutzwürdiges Ortsbild  
Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur

#### Landschaft

Vernetzungskorridor  
Aufwertung See- bzw. Flussufer

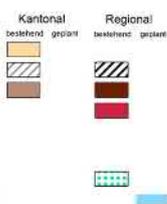


Abb. 2: Ausschnitt Richtplankarte Siedlung und Landschaft, RRB Nr. 576/2017, 21. Juni 2017

Gemäss dem regionalen Verkehrsrichtplan Stadt Zürich soll der Radweg an der „Alfred-Escher-Strasse“ durchgehend ausgebildet werden (vgl. Ziffer 4.3.1, „Aufwertung Seeufer, Aufhebung Parkplätze“).

Der Richtplan Ver- und Entsorgung bezeichnet südlich und östlich (Sternenstrasse, Mythenquai) eine Wassertransportleitung und eine Schmutz- und Mischwasserleitung auf der Ostseite (Mythenquai). Die Lage dieser Leitungen wird in der weitergehenden Planung berücksichtigt. Allfällige Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu koordinieren.

**PBG-Teilrevision** Auswirkungen der PBG-Teilrevision vom 14. September 2015 (Harmonisierung der Baubegriffe):  
Die Bau- und Zonenordnung ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft stehenden PBG-Teilrevision angepasst. Im vorliegenden Gestaltungsplan sind die Baubegriffe des bisherigen Rechts, d.h. in

der vor Inkrafttreten der Änderung vom 14. September 2017 gültigen Fassung anwendbar.

## 2.4 Denkmalpflege / Archäologie

**Seeuferfront** Die Seeuferfront hat Ortsbildcharakter von kantonaler Bedeutung. Das Projekt mit seiner seeseitigen Hofsituation führt zu einer volumetrischen Gliederung des Gebäudes und schafft eine Masstäblichkeit, welche die Integration in die schützenswerte Seefront in hohem Mass gewährleistet.

**ISOS** Die Liegenschaft Mythenquai 20–28 liegt gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) in einem Gebiet, das mit Erhaltungsziel B bezeichnet ist. Das Gebiet ist wie folgt beschrieben: Abfolge von monumentalen Verwaltungsgebäuden; mehrheitlich vier- bis sechsgeschossigen Versicherungspalästen mit repräsentativen Steinfassaden entlang des Mythenquais, reich instrumentiert oder in nüchterner Sachlichkeit; v.a. 1. H. 20. Jh.; rückseitige zur Alfred-Escher-Strasse hin erstellte Erweiterungsbauten, 3. D. 20. Jh; bedeutender Teil der prachtvollen Stadtfront ums untere Seebecken.<sup>5</sup>

In der Projektentwicklung wurde der Eingliederung in diese Stadtfront grösste Bedeutung beigemessen. Mit dem Gestaltungsplan werden die massgebenden Qualitäten gesichert, die den Erhalt des schutzwürdigen Ortsbildes gewährleisten.

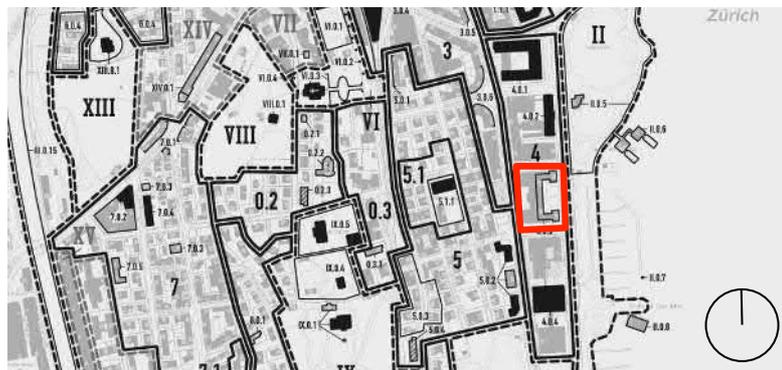


Abb. 3: Ausschnitt Bereich Enge Teil Nord, ISOS, ÜP 2012

Das Gebäude Mythenquai 20–28 ist im ISOS als Objekt ohne Schutzziel aufgeführt.

<sup>5</sup> Beschrieb gemäss ISOS

**Inventare** Da die beiden Szenarien B und C der Testplanung (vgl. Kapitel 3) den Abbruch, beziehungsweise einen Teilersatz des Mythenschlosses vorsahen, wurden Abklärungen zur Schutzwürdigkeit des damaligen kommunalen Inventarobjekts ausgelöst und die Rahmenbedingungen für einen allfälligen Neubau festgelegt, die den Erhalt des schutzwürdigen Ortsbildes (Seeuferfront) gewährleisten. Zu diesen Bedingungen gehören eine mineralische Ausführung der Fassaden, die seeseitige Hofsituation, die gleichbleibende Traufhöhe und eine repräsentative Gestaltung gegen aussen.

Die Denkmalpflege liess ein Gutachten zur Abklärung der Schutzwürdigkeit ausarbeiten (07.12.2015). Dieses kam zu Schluss, dass das Mythenschloss in städtebaulicher, architekturhistorischer bzw. baukünstlerischer, typologischer sowie wirtschafts- und sozialgeschichtlicher Hinsicht keinen Zeugenwert hat. Das Mythenschloss ist deshalb kein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c. PBG. Darauf folgend wurde das Gebäude Mythenquai 20–28 mit Rechtskraft des Stadtratsbeschlusses vom 18. Mai 2016 aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung entlassen. Gegen die Inventarentlassung wurde Beschwerde eingereicht. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hat die Beschwerde (Geschäftsnummer VB 2017.00073) am 18. August 2017 abgewiesen. Dieser Beschluss ist rechtskräftig. Das kommunale Inventar wird darauf entsprechend nachgeführt. Für das Objekt gelten keine denkmalpflegerischen Schutzbestimmungen.

Die Bedingungen der Denkmalpflege wurden in die Bearbeitung der Testplanung und die Weiterbearbeitung des Richtprojekts aufgenommen sowie in den Gestaltungsplan eingearbeitet.

**Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte**

Das Gebäude am Mythenquai 10 ist im kommunalen Inventar der Denkmalpflege enthalten, die Bauten „Mythenquai 2“, „Altbau“ (Stammhaus) und das „Clubhaus“ der Swiss Re haben regionale Bedeutung.

In der näheren Umgebung befinden sich das Arboretum sowie die Vorgärten der Liegenschaften „Mythenquai 2“ und „Alfred-Escher-Strasse 45“, welche im Inventar der Gartendenkmalpflege enthalten sind.

Die genannten Objekte werden durch den Gestaltungsplan nicht nachteilig beeinflusst.

**Archäologie** Die Parzelle Kat. Nr. EN 2561 liegt in einer archäologischen Schutzzone. Im Rahmen des Neubaus der Liegenschaft „Mythenquai 20–28“ in den 80er Jahren wurden Ausgrabungen durchgeführt. Die entdeckten Reste von Pfahlbausiedlungen

wurden vollständig dokumentiert und entfernt. Solange sich die planerischen und baulichen Massnahmen auf die bestehende Baugrube beschränken, ist der Einzug der Kantonsarchäologie folglich nicht notwendig. Für die Planung von Eingriffen die darüber hinausgehen, z.B. neue Leitungen oder andere Erschliessungen des bestehenden Gebäudes, ist die Kantonsarchäologie beizuziehen. Im Rahmen des Gestaltungsplans sind keine weiteren Abklärungen erforderlich.

## 2.5 Kommunale Planungsgrundlagen

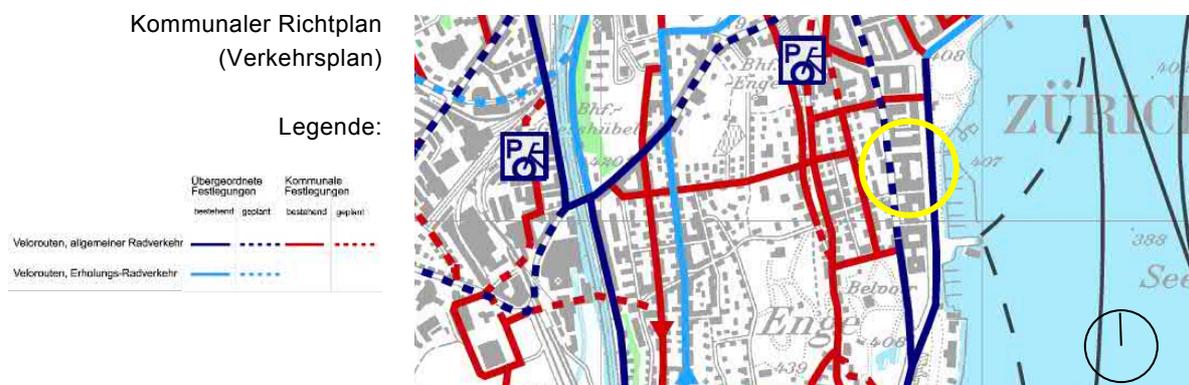


Abb. 4: Ausschnitt kommunaler Richtplan Stadt Zürich, Verkehrsplan RRB Nr. 1438 am 22. September 2004

Entsprechend der Darstellung im regionalen Richtplan der Stadt Zürich ist die geplante Veloroute (allgemeiner Radverkehr) im kommunalen Richtplan der Stadt Zürich als übergeordnete Festlegung eingetragen. Der kommunale Verkehrsplan enthält keine weiteren geplanten Verkehrsanlagen (RRB Nr. 1438 am 22. September 2004).

## Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)



Abb. 5: Ausschnitt Plan: Räumliche Entwicklungsstrategie RES, Teilstrategie 4, Siedlungsstrukturen gebietspezifisch stärken

Gestützt auf die räumliche Entwicklungsstrategie (RES, Stadtratsbeschluss vom 25.03.2010) sind am Standort Mythenquai u.a. die räumlichen Sequenzen an der Seefront zu stärken. Prägende öffentliche Stadträume sind aufzuwerten. Die Vorgaben der RES werden im Gestaltungsplan berücksichtigt.

#### Leitbild und Strategie Seebecken

Die Stadt und der Kanton Zürich haben die Planungsgrundlage „Seebecken der Stadt Zürich - Leitbild und Strategie“ (September 2009) erarbeitet. Dem Gebiet Hafen Enge wird darin ein hohes Entwicklungspotenzial attestiert. Der Gestaltungsplan begünstigt die darin formulierten Bestrebungen, indem die Voraussetzungen geschaffen werden, die oberirdischen Parkplätze am Hafen Enge zu verlegen (vgl. Ziffer 4.3.1, „Aufwertung Seeufers, Verlegung öffentliche Parkplätze“).

#### Bau- und Zonenordnung

Legende:

Festsetzungen		
Q	Quartiererhaltungszone	
K	Kernzonen	
F	Freihaltezonen	
Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %		 0-90
Informationen		
Gewässer		

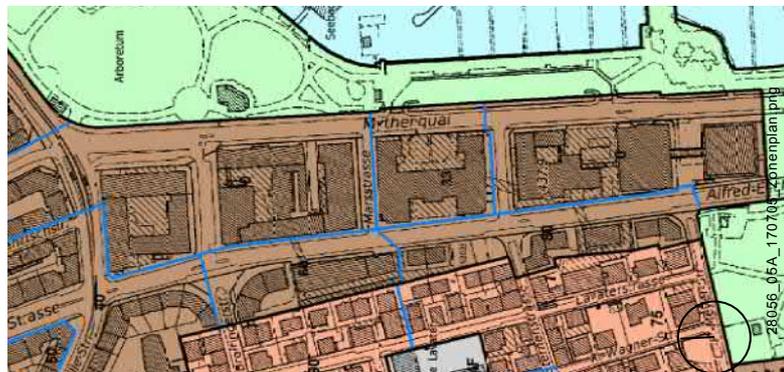


Abb. 6: Ausschnitt Zonenplan (BZO 2016)

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Stadt Zürich liegt der Geltungsbereich des Gestaltungsplans in der Kernzone «Mythenquai» und ist der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeteilt. Es ist ein minimaler Wohnanteil von 33 % einzuhalten.

Gemäss den Zusatzvorschriften Art. 54 BZO „Gebietscharakter Utoquai und Mythenquai“ werden die städtebaulich bedeutende Seefrontbebauung an exponierter Lage, die repräsentative Hauptfronten von Hofrandbebauungen sowie die grossen herrschaftlichen Einzelbauten genannt. Ebenso werden die ausgeprägten Sockelgeschosse und markant ausgebildeten Traufen auf ca. 20 m Höhe als architektonische Merkmale aufgeführt.

Mit Genehmigungsverfügung Nr. 0432 / 17 vom 5. Juli 2017 hat die kantonale Baudirektion die Bau- und Zonenordnung (BZO 2016) genehmigt. Der Zeitpunkt der definitiven Inkraftsetzung der BZO 2016 hängt vom Verlauf der laufenden Rechtsverfahren ab.

## Kernzonenplan

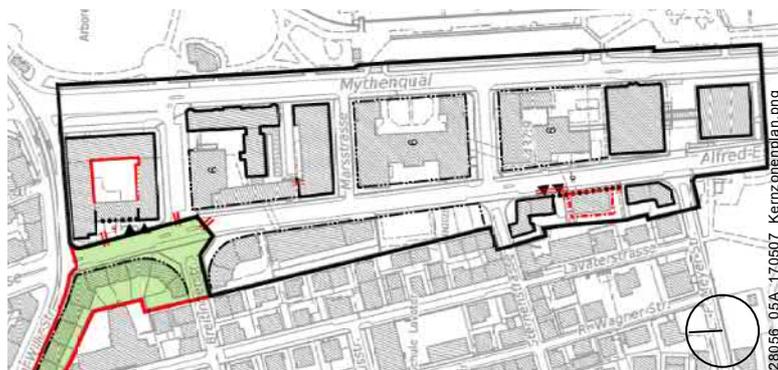


Abb. 7: Auszug Ergänzungsplan Kernzonen Mythenquai Kreis 2; Baubegrenzungslinie = Strichzweipunktlinie; BZO 2016

**Verkehrsbaulinien** Gegenüber den anstossenden Strassen sind jeweils Verkehrsbaulinien festgesetzt. Ein Baulinienabstand von 22.5 m wird an der Marsstrasse (20,0 m) unterschritten (vgl. Ziffer 4.2.3 „Gebäudehöhe aufgrund Verkehrsbaulinien“).

**Grundmasse** Gemäss Bauordnung gelten im Geltungsbereich des Gestaltungsplans folgende Bestimmungen:

#### Bestimmungen der Regelbauweise

Vollgeschosse (VG) max.	6
anrechenbares Untergeschoss (UG) max.	1
anrechenbares Dachgeschoss (DG) max.	1
Gebäudehöhe max. (6 x 3m + 1,5m) (Art. 32 BZO)	19,5 m
Bautiefe Hauptgebäude max. (gemessen ab Baubegrenzungslinie) <sup>6</sup>	20,0 m
Geschossflächen in VG (aBGF) max. <sup>7</sup>	25'712 m <sup>2</sup>
Geschossflächen in UG (mBGF) max. <sup>8</sup>	4'287 m <sup>2</sup>
Geschossflächen in DG (mBGF) max. <sup>9</sup>	2'987 m <sup>2</sup>
Wohnanteil	33%
Begrünung (Art. 43a BZO)	1/3
Dachbegrünung (Art. 11 Abs. 1 BZO): Flachdächer sind ökologisch wertvoll zu begrünen	

<sup>6</sup> Die Bautiefe ist nur relevant für die Ermittlung des Vergleichsprojektes.

<sup>7</sup> Gemäss Vergleichsprojekt von Planpartner AG, 10. März 2015 (vgl. Anhang B). Die gemäss Vergleichsprojekt ermittelten Geschossflächen wurden um 8% (Anteil Aussenwand) reduziert, um die Geschossflächen im Sinne von § 255 PBG zu erlangen.

<sup>8</sup> Ein anrechenbares Untergeschoss ist nur gestattet, wenn dazu keine wesentlichen Abgrabungen erforderlich sind (Art. 35 Abs. 1 BZO).

<sup>9</sup> Anrechenbare Flächen in einem Dachgeschoss müssen zu 100% dem Wohnen dienen (Art. 40 Abs. 2 BZO).

### 3 RICHTPROJEKT

#### 3.1 Testplanung

Entscheidungsgrundlage Swiss Re	Zur Evaluation einer geeigneten Strategie im Umgang mit der bestehenden Liegenschaft „Mythenquai 20–28“ wurde zwischen August 2015 bis Januar 2016 eine Testplanung <sup>10</sup> durchgeführt. Diese sollte auch als Grundlage für die politische und öffentliche Diskussion herangezogen werden können.
neutrale Auslegeordnung	Swiss Re strebte mit der Testplanung eine neutrale Auslegeordnung bezüglich der möglichen Strategie im Umgang mit der sanierungsbedürftigen und inventarisierten Liegenschaft „Mythenquai 20–28“ an: Gesamtsanierung (Szenario A), Ersatz- oder Teilersatzneubau im Rahmen der Regelbauweise (Szenario B) oder Ersatz oder Teilersatzneubau im Rahmen eines Gestaltungsplans (Szenario C). Es galt gleichermassen das Potential aus Sicht der Swiss Re als auch aus Sicht der Stadt Zürich und der Öffentlichkeit auszuloten.
Erfüllung hoher Anforderungen	Die Vorschläge sollten der Lage und Funktion entsprechend von überdurchschnittlich hoher Qualität sein und sowohl die Reputation der Swiss Re als verantwortungsbewusster und zukunftsorientierter Bauherr projizieren, als auch die Interessen der Stadt Zürich in Bezug auf das Ortsbild und den öffentlichen Raum wahrnehmen. Als zentrale Aufgabe der Studie war deshalb ein Gebäude zu entwickeln, das dem Image einer weltweit führenden Rückversicherung gerecht wird und an diesem prominenten Ort eine entsprechende Ausstrahlungskraft besitzt und sich andererseits in die Seeuferfront einordnet, die als schutzwürdiges Ortsbild von kantonaler Bedeutung bezeichnet ist.

---

<sup>10</sup> Auftragnehmer:  
- Baukontor, Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich  
- Christ & Gantenbein, Spitalstrasse 12, 4056 Basel  
- Marcel Meili, Markus Peter Architekten AG, Gartenhofstrasse 15, 8004 Zürich mit Gruppe für Architektur GmbH, Ankerstrasse 3, 8004 Zürich

Begleitgremium:  
- Franz Romero, Dipl. Arch. ETH BSA SIA  
- Matthias Sauerbruch, Prof. Dipl. Ing. Arch. BDA  
- Astrid Stauer, Prof. Dipl. Arch. ETH BSA SIA, Mitglied des Baukollegiums der Stadt Zürich  
- Patrick Gmür, ehem. Direktor Amt für Städtebau  
- Martina Jenzer, Fachverantwortliche Denkmalpflege Amt für Städtebau  
- Christof Keller, Swiss Re  
- Andreas Klenner, Swiss Re

Durchführung:  
- Lars Kundert, Planpartner AG

- Hohe Rechtssicherheit Nebst den städtebaulichen und architektonischen sowie ökologischen und ökonomischen Anforderungen strebt Swiss Re eine hohe Rechtssicherheit für die geplante Entwicklung an. Dabei wurden die Vertreter der Stadt Zürich phasengerecht in den Prozess einbezogen.
- Ergebnis Testplanung Aufgrund der durchgeführten Testplanung konnten die drei Szenarien verglichen und durch das Begleitgremium Empfehlungen für die weitere Bearbeitung abgegeben werden.
- „Szenario C“ am geeignetsten Aus Sicht des Begleitgremiums stellte die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans basierenden auf dem „Szenario C“ (Ersatzneubau mit Gestaltungsplan) eine hervorragende Option dar, um die baurechtlichen Rahmenbedingungen dem Ort entsprechend anzupassen und damit zu einer städtebaulich überzeugenden Lösung zu gelangen und ein zukunftsfähiges Gebäude zu schaffen.
- Gezielte Abweichung von Regelbauweise Gestaltungsplan Die Erkenntnisse aus der Testplanung (Szenario C) veranschaulichten auf eindrückliche Weise, welches Potenzial durch gezielte Abweichungen von der Regelbauweise besteht. In Anlehnung an die Typologie der bestehenden Liegenschaft „Mythenquai 20–28“ wird an dessen Stelle die Setzung eines sechsgeschossigen, modifizierten H-Typus vorgeschlagen, welcher in städtebaulicher Hinsicht vielschichtig und subtil auf die Anforderungen des Ortes reagiert.
- Die vier Gebäude der Swiss Re – Klubhaus, Altbau, Swiss Re Next und Mythenquai 20–28 – werden zu einem Ensemble zusammengefasst. Gleichzeitig wird der Stellenwert von Swiss Re Next als Hauptgebäude der Swiss Re verdeutlicht.
- Der Ehrenhof bleibt in modifizierter Form erhalten. Der neue Aussenraum auf Seite Mythenquai verfügt über hohe Aufenthaltsqualität, schafft eine Beziehung mit der Quaianlage und dem Grünraum des Arboretums sowie zu den Gebäuden von Swiss Re Next.
- Der Mehrwert eines Gestaltungsplans wurde aber insbesondere auch im direkten Vergleich zu den Vorschlägen in der Regelbauweise deutlich. So veranschaulichten die Arbeiten am Szenario A und Szenario B insgesamt, dass die baurechtlichen Rahmenbedingungen (Baubegrenzungslinie, max. Gebäudehöhe, Wohnanteil, Lärmschutz etc.) zu Sachzwängen und Schwierigkeiten führen und eine überzeugende Gesamtlösung sehr erschweren. Zudem wurde bei diesen Szenarien eine höhere Rechtsunsicherheit erkannt.

Baukollegium Das Ergebnis der Testplanung wurde in der Folge dem Baukollegium der Stadt Zürich zur Beurteilung vorgelegt. „Das Szenario C zeigt eindeutig, dass auf diesem Weg ein städtebaulicher Mehrwert erzielt werden kann. Der Ehrenhof wird auf raffinierte Weise neu interpretiert und die Identität des Campus verstärkt. Das Ergebnis der Studie bildet eine sehr gute Grundlage zur Erarbeitung des Gestaltungsplans.“<sup>11</sup>

### 3.2 Empfehlungen Begleitgremium

Empfehlungen Für die weiteren Planungsschritte hat das Begleitgremium folgende Empfehlungen angebracht:

- Im Umgang mit der Liegenschaft „Mythenquai 20–28“ ist von einer Gesamtanierung in Regelbauweise (Szenario A) oder einem Ersatzneubau basierend auf einem Gestaltungsplan (Szenario C) auszugehen;
- Für eine Stärkung des Standorts Mythenquai durch eine deutliche Erhöhung der Anzahl Mitarbeitenden ist ein Ersatzneubau im Rahmen eines Gestaltungsplans anzustreben, wobei auf den Wohnanteil von 33 % zu verzichten ist;
- Sofern betrieblich, funktional und wirtschaftlich tragbar, ist aus architektonisch-städtebaulichen Gründen ein privater Gestaltungsplan zu erarbeiten;
- Für die Integration in das Ortsbild kantonaler Bedeutung sind bei der Projektierung insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:
  - Sicherstellung einer herausragenden städtebaulichen und architektonischen Qualität
  - Erhalt einer seeseitigen Hofsituation
  - Gliederung der Volumetrie, zur Integration in die Abfolge von Gebäuden und Gebäudeteilen in der Seefront
  - Ausbildung des Neubaus als Solitär
  - mineralische Ausführung der Fassade und die Ausbildung von Lochfenstern;
- Wird die Erarbeitung eines Gestaltungsplans erwogen, ist neben den Vorgaben bezüglich Ortsbild von folgenden Eckwerten auszugehen:
  - Maximale Geschossfläche gemäss Vergleichsprojekt in Regelbauweise
  - Wohnanteil 0%
  - Gebäudehöhe maximal 25 m ohne anrechenbares Dachgeschoss
  - Die seeseitige Hofsituation hat die plastische Wirkung von Swiss Re Next und die Wirkung der Swiss Re Gebäude als Ensemble zu begünstigen

<sup>11</sup> Protokollauszug des Baukollegiums vom 4. März 2016

- In der seeseitigen Hofsituation ist eine öffentlichen Nutzung (z.B. Restaurant) mit Zugang vom Mythenquai erstrebenswert;

### 3.3 Weiterbearbeitung

**Direktauftrag** Mit der Testplanung wurden die unterschiedlichen Szenarien untersucht. Die Resultate zeigen unerwartet konkrete und detaillierte Ergebnisse mit Wettbewerbsqualität auf. Da der Beitrag für das Szenario C sämtliche Anforderungen in hohem Masse erfüllt und somit der konzeptionelle und gestalterische Spielraum für einen Wettbewerb/Studienauftrag stark eingeschränkt ist, hat die Swiss Re in Abstimmung mit der Stadt Zürich, namentlich mit dem Baukollegium entschieden, zu Gunsten einer möglichst frühen Inbetriebnahme des öffentlichen Parkings, die Verfasser der Studie zum Szenario C (Marcel Meili, Markus Peter Architekten AG mit GFA Gruppe für Architektur GmbH, Zürich, 8004 Zürich, ) mit einem Direktauftrag zu betrauen.

**Weiterbearbeitung basierend auf Szenario C** Das weiterbearbeitete „Szenario C“ wurde am 17.03.2017<sup>12</sup> dem Baukollegium der Stadt Zürich zur Beurteilung der offenen Punkte aus der Sitzung vom 4. März 2016 nochmals unterbreitet. Darausfolgend wurden die Rückmeldungen des Baukollegiums entgegengenommen und eingearbeitet. Eine weitere Konsultation des Baukollegiums ist nicht notwendig.

Das weiterbearbeitete „Szenario C“ liegt dem Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28» als Richtprojekt zu Grunde.

---

<sup>12</sup> Protokoll vom 20. März 2017

## 4 GESTALTUNGSPLANVORSCHRIFTEN

### 4.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Abweichungen Der Gestaltungsplan lässt gegenüber der Regelbauweise Abweichungen von Bestimmungen zu.

Die Gebäudehöhe wird auf max. 25 m beschränkt. Die Wohnnutzung wird ausgeschlossen und die Baubegrenzungslinien gemäss Kernzonenplan werden aufgehoben.

### 4.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

#### 4.2.1 Nutzweise

mässig störende Betriebe Im Geltungsbereich sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie (z.B. Café/Bistro) und eine öffentliche Parkieranlage sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Damit wird die Vorgabe gemäss Art. 41 BZO betreffend der Betriebe erfüllt. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

Wohnanteil Gemäss BZO ist ein Wohnanteil von mindestens 33 % einzuhalten. Das Richtprojekt weist in Vollgeschossen Geschossflächen von 23'540 m<sup>2</sup> auf, womit Wohnflächen im Umfang von ca. 7'768 m<sup>2</sup> erforderlich wären.

In der Erarbeitung und der Beurteilung der Testplanung hat sich gezeigt, dass die Kombination von Büro und Wohnen mit einem Anteil von 33 % in doppelter Hinsicht eine grosse Hypothek darstellt: Erstens, indem die beiden Nutzungen Wohnen und Büro getrennt erschlossen werden müssen und daraus eine ineffiziente Nutzung der Flächen, typologische Abhängigkeiten und gestalterische Probleme resultieren. Zweitens, weil das Wohnen an diesem Ort aufgrund der Lärmbelastung<sup>13</sup> äusserst problematisch ist, und just eine der beiden weniger belasteten Seiten die Nordseite ist, die für Wohnungen nochmals schwieriger nutzbar ist.

Auch die Baudirektion kommt in ihrem Vorprüfungsbericht<sup>14</sup> zum Schluss, dass die Grenzwerte für Wohnnutzung gegenüber dem Mythenquai und der Alfred-Escherstrasse er-

<sup>13</sup> Bundesgerichtsentscheid vom 16. März 2016, Niederlenz betreffend Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen.

<sup>14</sup> Amt für Raumentwicklung, Referenz-Nr. ARE 17-1826, dat. 23. Februar 2018

heblich überschritten sind. Die Realisierung von Wohnnutzung aufgrund der Lärmsituation wird als schwierig bis unmöglich beurteilt.

Ausgehend von diesen Erkenntnissen wird die Wohnnutzung im Geltungsbereich des Gestaltungsplans ausgeschlossen.

Aufgrund der Tatsache, dass in den angrenzenden Gebäuden in der Seefront keine Wohnnutzungen mehr bestehen und das "Mythenquai 20–28" in dieser Hinsicht heute eine isolierte Situation darstellt, wird die Aufhebung des Pflichtwohnanteils auch in Bezug auf das städtebauliche Gefüge als plausibel beurteilt. Die stadträumliche Belebung der bestehenden Wohnnutzung wird vom Begleitgremium als eher bescheiden eingestuft. Mit der vorgeschlagenen Gastronomie (z.B. Café/Bistro) mit Terrasse zum See kann das Erdgeschoss effektiver aktiviert werden und so eine willkommene Anbindung als Scharnier zur Stadt geschaffen werden.

**Wohnraumrückführung** Um das Wohnflächenangebot in einem festgelegten Umfang zu kompensieren, schafft Swiss Re Ersatzwohnraum vorzugsweise im Kreis 2 in Form von Wohnraumrückführung, Umnutzung oder Neubau. Die Eckwerte der Wohnraumerstellungspflicht, vorzugsweise im Kreis 2, sind im Rahmen des Vertrags vom 28. November 2017 mit der Stadt Zürich festgehalten.

#### 4.2.2 Ausnützung

**Ausnützung Bestand** Die bestehende Liegenschaft „Mythenquai 20–28“ weist folgende Geschossflächen auf:

Bestand	Geschossfläche (m <sup>2</sup> )		
	Büro	Wohnen	Total
Untergeschoss (mBGF)	0	0	0
Vollgeschosse (aBGF)	12'862	9'605	22'467
Dachgeschoss (mBGF)	0	292	292
<b>Total</b>	<b>12'862</b>	<b>9'897</b>	<b>22'759</b>

**Ausnützung Vergleichsprojekt „Regelbauweise“** Die BZO gibt kein exaktes Mass für die Ausnützung vor. Gemäss geltender BZO ist die Ausnützung gemäss den Vorgaben von Art. 31 BZO vergleichsweise (vgl. Ziffer 2.5 „Grundmasse“) zu berechnen. Demnach sind im Sinne von § 255 PBG für das Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienende Geschossflächen von 25'712 m<sup>2</sup> in Vollgeschossen zulässig, in Dach- und Untergeschossen 7'274 m<sup>2</sup> (Total 32'986 m<sup>2</sup>; vgl. Anhang B).

Vergleich Ausnützung BZO / Richtprojekt / Gestaltungsplan

Nachfolgend sind die anrechenbaren Geschossflächen<sup>15</sup> des Vergleichsprojekts nach BZO, des Richtprojekts und den Massen gemäss Gestaltungsplan einander gegenübergestellt:

Geschoss	anrechenbare Geschossfläche (m <sup>2</sup> )		
	Maximal zulässig (BZO) gem. Vergleichsprojekt	Richtprojekt	Gestaltungsplan
Untergeschoss	4'287	1'503	4'300
Vollgeschosse	25'712	23'953	28'100
Dachgeschoss	2'987	448	600
<b>Total</b>	<b>32'986</b>	<b>25'904</b>	<b>33'000</b>

Das Richtprojekt schöpft die maximal zulässigen, anrechenbaren Geschossflächen nicht aus (Qualität vor Quantität). Zugunsten der weitergehenden Projektierung ist insbesondere im ersten Untergeschoss und im Gebäudeteil über der Vorfahrt ein Projektierungsspielraum erforderlich.

#### 4.2.3 Gebäudemantel

Gebäudemantel Der Gebäudemantel basiert auf dem Richtprojekt, wobei in Richtung Alfred Escher-Strasse und Mythenquai ein geringer Anordnungsspielraum für die Projektierung vorgesehen ist. Im Bereich der Vorfahrt soll ein grösserer Spielraum für die Verteilung der Volumen erhalten werden. Entlang der Mars- und Sternenstrasse wird die Lage der Baubegrenzungslinien aufgenommen.

Umgang mit Baubegrenzungslinien Von den gemäss Kernzonenplan geltenden Baubegrenzungslinien darf mit dem Gestaltungsplan abgewichen werden.

Ausgehend vom „Szenario C“ der Testplanung ist die seeseitige Hofsituation ein zentrales Thema. Die vorgesehene modifizierte Hofsituation, welche mittels der Mantellinie gesichert wird, führt zu einer volumetrischen Gliederung des Gebäudes und schafft eine Massstäblichkeit, welche die Integration des Neubaus in die schützenswerte Seefront in hohem Mass gewährleistet.

Die gezielten Abweichungen zur Baubegrenzungslinie bietet den Vorteil, mit der Hofsituation auf die ortsspezifischen städ-

<sup>15</sup> 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.

tebaulichen Gegebenheiten zu reagieren. Die ausgewiesene Ausbildung der seeseitigen Hofsituation zielt auch darauf ab, die plastischen Qualitäten von Swiss Re Next verstärkt zum Ausdruck zu bringen und zugleich die Gebäude der Swiss Re zu einem Ensemble zusammenzufassen.

Zur Sicherung der ortsbaulichen Stellung muss der Gebäudeteil entlang der Marsstrasse auf die Mantellinie zum Mythenquai gestellt werden. Gegenüber der Sternen- und Marsstrasse wird gemäss dem Richtprojekt auf die Baubegrenzungslinie gebaut.

#### 4.2.4 Gebäudehöhe und Geschossigkeit

Terrainfestsetzung	Der gewachsene Boden wird ausgehend von den Höhen der anstossenden Strassen bestimmt. Mit dem Gestaltungsplan wird der gewachsene Boden auf der Kote von 408,05 m ü.M. festgelegt.
Gebäudehöhe	Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Sinne von § 280 PBG wird mittels einer Kote von 433,05 m ü.M. bestimmt; diese entspricht einem maximalen Höhenmass von 25,0 m gegenüber der Terrainfestsetzung.
Gebäudehöhe aufgrund Verkehrsbaulinien § 279 Abs. 2 PBG	Bei der beabsichtigten Gebäudehöhe von 25,0 m wirkt sich gemäss § 279 Abs. 2 PBG der Baulinienabstand der Marsstrasse (20,0 m) auf die Gebäudehöhe aus. Die Wirkung der Baulinien auf die Gebäudehöhe wird mit dem Gestaltungsplan suspendiert. Auf die Mantellinie darf bis zur zulässigen maximalen Kote gebaut werden.
Vollgeschosse	Es sind maximal 6 Vollgeschosse zulässig.
Untergeschosse	Auf einer Teilfläche des ersten Untergeschosses sollen Nutzflächen im Sinne von § 255 PBG erstellt werden dürfen. Die Parkieranlage ist auf 3 Untergeschossen geplant. Dabei wird die öffentliche Parkieranlage auf dem zweiten und dritten Untergeschoss angeordnet. Im Bereich der Seeterrasse darf das Untergeschoss bis zu einer maximalen Kote von 409,55 m ü.M. über das gewachsene Terrain ragen.
Dachgeschoss	Ausgehend von der Weiterbearbeitung des Richtprojekts und der Beurteilung durch das Baukollegium <sup>16</sup> sollen auf dem Dach zwei Gebäudekörper mit einer Grundfläche von je maximal 370 m <sup>2</sup> erstellt werden dürfen. Gegenüber den Fassaden müssen diese Gebäudekörper mindestens 4.5 m zurückversetzt werden. Sie dürfen höchstens 4.5 m über die Dachfläche ragen und eine maximale Kote von 437,55 m ü.M. nicht überschreiten.

<sup>16</sup> Sitzung vom 17. März 2017

Die beiden Gebäudekörper sind im Bereich für Dachgeschoss gemäss Situationsplan anzuordnen.

Es soll die Möglichkeit bestehen, die Gebäudekörper auch teilweise, im Sinne von § 255 PBG, zum dauernden Aufenthalt zu nutzen. Dementsprechend sieht der Gestaltungsplan ein anrechenbares Dachgeschoss vor. Im Zwischenbereich der beiden Gebäudekörper ist eine offene Konstruktion zur Beschattung der Dachterrasse zulässig. Die Dachfläche über dem obersten Vollgeschoss darf auf max. 1'000 m<sup>2</sup> als begehbare Terrasse genutzt werden. Über der Vorfahrt ist zudem eine kleinere begehbare Terrasse geplant (vgl. Abb. 8 und Anhang 1.3 Richtprojekt vom 04.07.2017).

lichte Geschosshöhe Zu Gunsten der repräsentativen Wirkung des Gebäudes und einer besseren Arbeitsplatzqualität sollen die Obergeschosse eine lichte Höhe von ca. 3 m aufweisen.

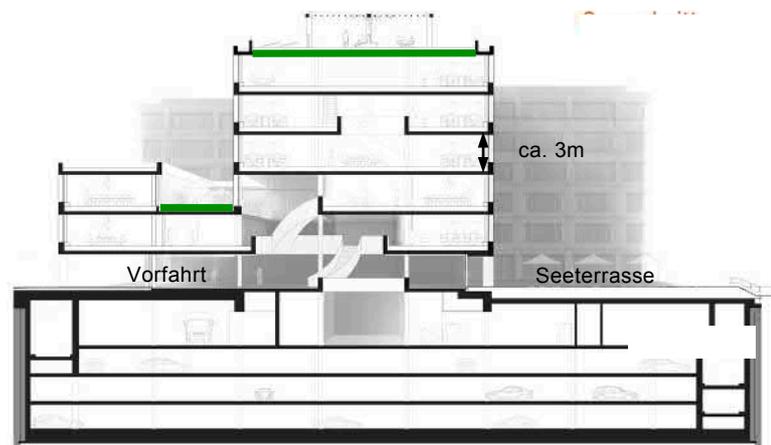


Abb. 8: Schnitt Richtprojekt, Geschosshöhe, Terrassen (grün), Stand 04.07.2017

#### 4.2.5 Abweichungen vom Gebäudemantel

Seeterrasse Die Seeterrasse darf eine maximale Höhe von 409.55 m ü.M. nicht überschreiten. Diese Kote ist Oberkant Decke fertiger Boden (begehbare Terrassenbelag) zu messen.

Für den Betrieb der Aussengastronomie auf der Seeterrasse soll die Möglichkeit bestehen, je nach Betriebskonzept, „Besondere Gebäuden“ (analog § 273 PBG) und untergeordnete Gebäude für den Sonnenschutz auf einer Teilfläche von gesamthaft maximal 100 m<sup>2</sup> zu erstellen. Dabei stehen nebst den Anlagen zum Sonnenschutz, ein Unterstand für das Mobiliar oder ein mobiles Buffet im Vordergrund. Die besonders gute Gesamtwirkung ist dabei ebenfalls zu erreichen. Die maximale Höhe von 4,0 m wird ab der Seeterrasse gemessen.

Desweiteren sind unter Voraussetzung der besonders guten Einordnung Oblichter bis zu einer Höhe von 1,2 m und Vordächer bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m zulässig.

Baulinienbereich Entsprechend der heutigen Bebauung soll das GP-Grundstück weitgehend unterbaut werden. So sollen die bestehenden Untergeschosse weiterhin an die Grenze des Strassengrundstücks Mythenquai heranreichen und damit innerhalb des Baulinienbereichs liegen. In diesem Bereich ist auch die 2011 bewilligte Seewasserzentrale (2. und 3. Untergeschoss) enthalten. Gegenüber der Alfred-Escher-Strasse ist eine Aussenluftfassung für eine Notstromanlage vorhanden, welche ebenfalls bis zur Strassengrenze reicht und erhalten werden soll.

Desweiteren soll auf der Seite der Sternenstrassen die unterirdische Verbindung zu der Liegenschaft auf Kat. Nr. EN2412 (Hauptsitz) aufrecht erhalten werden. Allenfalls wird der bestehende Tunnel begradigt und damit im Geltungsbereich verlegt.

An den im Situationsplan 1:500 mit „Unterbau Baulinie“ bezeichneten Lagen können die bestehenden unterirdischen Bauten und Anlagen im Baulinienbereich unter Anmerkung von sichernden Nebenbestimmungen erhalten, im bisherigen Umfang ersetzt oder neu ausgebildet werden.

Für den Fall, dass die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, eine Beseitigung der Bauten und Anlagen im 1. Untergeschoss<sup>17</sup> erfordert, wurde nachgewiesen, dass ein Rückbau innerhalb der Baulinie zum Mythenquai technisch möglich ist.

<sup>17</sup> gemessen OK Decke über 2. Untergeschoss, ca. 404.00 m ü.M. (= OK Decke bestehende Seewasserzentrale)

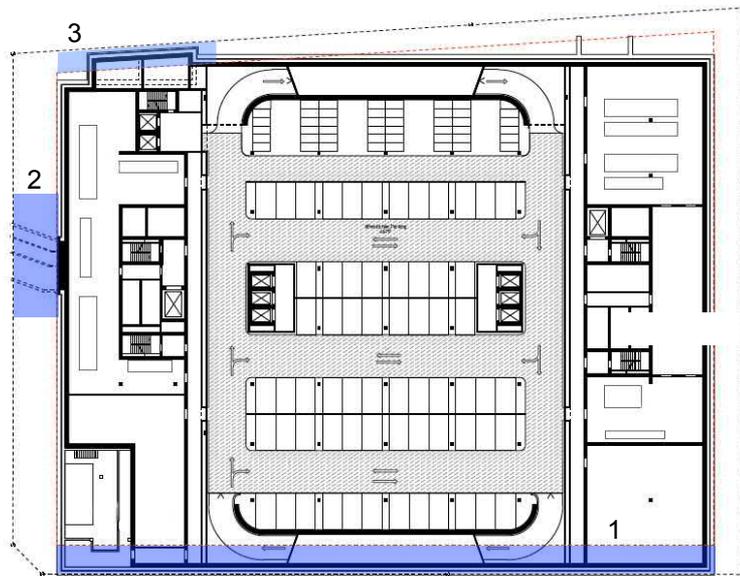


Abb. 9: 2. Untergeschoss gemäss Richtprojekt Stand 04.07.2017  
 1 bestehende Untergeschosse, Tiefgarage mit Seewasserzentrale  
 2 bestehende, unterirdische Verbindung  
 3 bestehende Aussenlufffassung für Notstromanlage

Im südöstlichen Bereich der Seeterrasse ist der „Seergarten“ vorgesehen (vgl. Projektbescrieb Landschaftsarchitektur Anhang A1.2, „Seeterrasse“). Dieser liegt wie die Seeterrasse ca. 1 m über dem Niveau der anstossenden Strassen und reicht in die Bereiche der Baulinien zur Sternenstrasse und zum Mythenquai hinein. Die für die „Erweiterung“ der Seeterrasse vorgesehenen Elemente wie Stützmauern, Aufschüttungen etc. sind im Baulinienbereich zulässig (Art. 10 lit. c GP-Vorschriften).

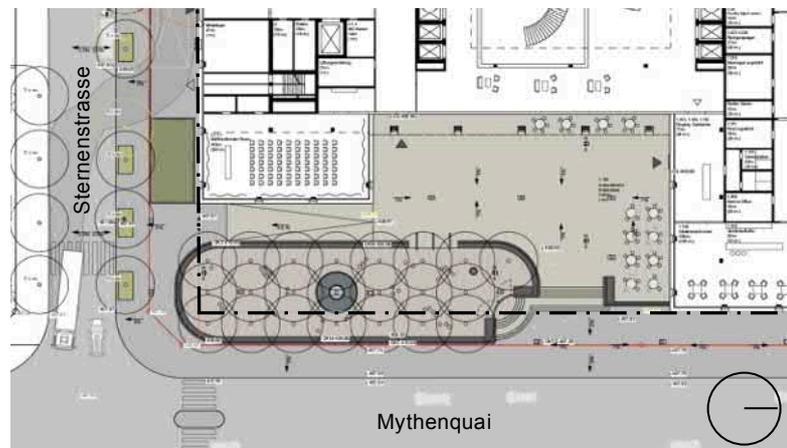


Abb. 10: Auszug Richtprojekt Umgebung vom 4. Juli 2017 (vgl. Anhang),  
 Baulinie (schwarz strichpunktirt), Grundstücksgrenze (rot)

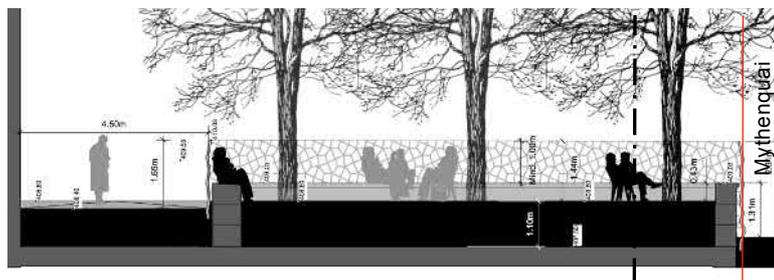


Abb. 11: Darstellung Schnitt Seeterrasse / Seegarten, Baulinie (schwarz strichpunktiert, schematische Lage), Grundstücksgrenze (rot)

Gestützt auf Art. 10 der GP-Vorschriften sind weitere Bauten und Anlagen im Baulinienbereich zulässig.

Über der Gebäudehöhe Über die Gebäudehöhe dürfen ein Dachgeschoss gemäss vorgehender Beschreibung (vgl. Ziffer 4.2.4) sowie weitere Gebäudeteile gemäss Art. 11 der GP-Vorschriften hinausragen.

#### 4.2.6 Freiraum, Begrünung

Beschreibung Die ausführliche Beschreibung der Freiraumgestaltung ist im Freiraum, Begrünung Anhang A1.2 enthalten.

Vorgartenregelung, Begrünung Seeterrasse und Vorzonen Gemäss geltender Praxis kommt in der Stadt Zürich die „Vorgartenregelung“ zur Anwendung. Sie besagt, dass maximal ein Drittel der Strassenanstosslänge für Zugänge, Zufahrten, Vor- und Parkplätze, Containerplätze usw. befestigt werden darf.

Die Vorzonen gegenüber dem Mythenquai und der Alfred-Escher-Strasse sind besser einsehbar und sind damit wichtiger für die Erscheinung im Stadtbild als die Vorzonen der Mars- und Sternenstrasse. Ebenso übernehmen diese Bereiche gemäss Richtprojekt auch unterschiedliche Funktionen. So wird der Bereich vor der öffentlich zugänglichen Gastronomie (z.B. Café/Bistro) am Mythenquai gestalterisch mit dem öffentlichen Trottoir als eine Einheit gesehen. Ebenso sind die Zufahrten und Anlieferungen auf die Bereiche Stern- und Marsstrasse konzentriert und können so die stadträumlich relevanteren Bereiche entlang des Mythenquais und der Alfred-Escher-Strassen entlasten.

Die „Vorgartenregelung“ soll daher nicht schematisch angewendet werden. Um dem Sinn und Zweck dieser Regelung gerecht zu werden, werden im Gestaltungsplan zwei Regelungen getroffen. Gemäss den GP-Vorschriften müssen gesamthaft mindestens zwei Drittel der addierten Strassenanstosslängen der Vorzonen und ein Drittel der nicht überbauten Flächen (Seeterrasse + Vorzonen) begrünt werden (vgl. Anhang A1.3, Richtprojekt Umgebung, quantitative Nachweise).

**Aufschüttungen / Abgrabungen** Die Seeterrasse gemäss Situationsplan wird vollständig unterbaut und die entsprechende Fläche als leicht erhöhter Freiraum genutzt. Die Erweiterung der Seeterrasse im Baulinienbereich gemäss Art. 10 GP-Vorschriften wird gegenüber dem gewachsenen Terrain nur aufgeschüttet (vgl. Ziffer 4.2.5 „Baulinienbereich“). Desweiteren sind nur untergeordnete Anpassungen am gewachsenen Terrain vorgesehen.

#### Alleenkonzept

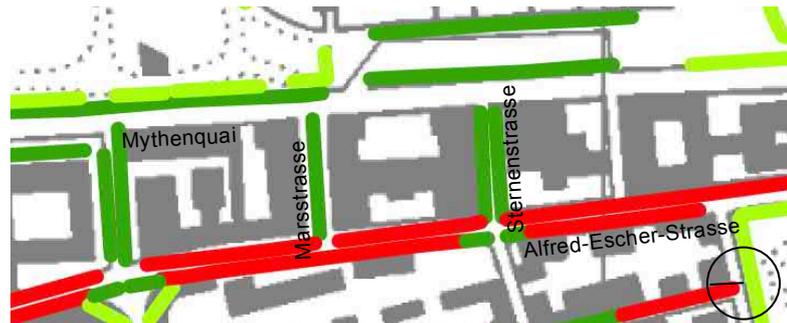


Abb. 12: Auszug Alleenkonzept Stadt Zürich; grün = bestehend, rot = geplant; dat. 06.04.2016

Das Alleenkonzept mit den bestehenden Baumreihen entlang der Sternen- und Marsstrasse sowie einer zukünftig geplanten Baumreihe in der Alfred-Escher-Strasse wird bei der Projektierung berücksichtigt.

**Bestehende Bäume** Die Gestaltung der Einfahrt zur Parkierungsanlage und die Lage der Anlieferungen müssen im Hinblick auf die bestehende Baumreihe an der Sternenstrasse überprüft werden.

**4.2.7 Gesamtwirkung / Arbeitsplatzqualität**  
Gestalterische Anforderungen Generell ist im Gestaltungsplangebiet eine besonders gute Gesamtwirkung zu erreichen.



Abb. 13: Klubhaus, Altbau, Swiss Re Next, Mythenquai 20–28 (Rendering, Stand 17.03.2017)

Die Gestaltungsplanvorschriften sichern spezifische gestalterische Anforderungen bezüglich:

- Gebäudegrundform (asymmetrische H-Form)
- Fassadengestaltung (mural)
- Bereich Seeterrasse (öffentlicher Freiraum, öffentliche Gastronomie wie z.B. Café/Bistro)
- Dachgestaltung (Flachdach, Dachgeschoss bestehend aus 2 Gebäudekörpern, Dachterrasse)
- Vorzonen (Begrünung)

Detaillierte Projektbeschriebe zu Architektur, Städtebau und Landschaftsarchitektur sind in den Anhängen A1.1, A1.2 und A1.3 enthalten.



Abb. 14: Modellfoto gemäss Dokumentation Richtprojekt, MMMP, GFA, PPI, Stand 04.07.2017

Arbeitsplatzqualität Durch die grossen Geschosshöhen und die gute natürliche Belichtung aufgrund der „H-Form“ des Gebäudes wird eine hohe Arbeitsplatzqualität erreicht.

### 4.3 Erschliessung

#### 4.3.1 Parkierung

Berechnung Die Anzahl, Lage, Gestaltung und Gebrauch der Abstellplätze für den motorisierten Verkehr und leichte Zweiräder bestimmt sich für die Nutzungen im Geltungsbereich nach der jeweils zum Zeitpunkt der Baubewilligung rechtsgültigen Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze der Stadt Zürich vom 11. Dezember 1996 mit Änderungen bis 16. Dezember 2015 (Parkplatzverordnung, PPV). Der Geltungsbereich liegt bezüglich Erschliessungsqualität im Reduktionsgebiet C gemäss PPV. Die Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind 6 Abstellplätze im Bereich der Vorfahrt sowie Abstellplätze für Motorräder und leichte Zweiräder. Die Berechnung der Parkplatzzahl ist im Anhang C dargelegt.

Parkplatzbedarf Richtprojekt Ausgehend von den Nutzflächen des Richtprojekts müssen gemäss PPV mindestens 48 und dürfen höchstens 85 private Parkplätze für Beschäftigte und Kunden von Swiss Re und der Gastronomie erstellt werden. Das Richtprojekt sieht 85 entsprechende Parkplätze zuzüglich 10 Parkplätzen für Betriebsfahrzeuge<sup>18</sup> und 2 Parkplätze für Taxis vor, womit die Anforderungen gemäss PPV erfüllt werden.

Gegenüber dem heutigen Parkhaus am Mythenquai 20–28, das 465 Parkplätze beinhaltet, werden künftig noch 232 Parkplätze angeboten, wovon 141 der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Im Parkhaus am Mythenquai 20–28 wird die Zahl der Parkplätze damit um 233 reduziert.

öffentliche Parkieranlage  
Art. 15 Abs. 2 GP Vorschriften Veranlasst durch die Bestrebungen, den Standort Mythenquai zu stärken, unterstützt Swiss Re die Anstrengungen von Stadt und Kanton Zürich zur Aufwertung des linken Seebeckens. Gemäss dem Leitbild «Seebecken der Stadt Zürich» sollen dabei im Hafen Enge die Parkplätze (ca. 127 PP) aufgehoben werden. Zudem werden 30 weitere Strassenparkplätze an der Alfred-Escher-Strasse aufgehoben und verlegt, womit die im Richtplan eingetragene Veloverbindung umgesetzt werden kann.

<sup>18</sup> Gemäss Art. 8 Abs. 1 Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (741.500)

Ausgehend von der Vereinbarung vom 28. Februar 2011 mit der Stadt Zürich ist für die Verlegung dieser öffentlichen Parkplätze, zu den nutzungsbedingten Parkplätzen gemäss PPV, eine öffentliche Parkieranlage im Geltungsbereich des Gestaltungsplans einzurichten. Gemäss Gestaltungsplanvorschriften müssen mindestens 140 und dürfen höchstens 160 öffentliche Parkplätze angeboten und betrieben werden.

Zugunsten einer guten Auffindbarkeit für die jeweiligen Nutzer sollen die Parkplätze auf die verschiedenen Geschosse verteilt werden. Öffentliche Parkplätze und auch die Parkplätze für Kunden der Gastronomie sollen auf denselben Parkebenen angeordnet werden können. Aufgrund des Projektierungsstandes kann die definitive Zuteilung noch nicht abschliessend vorgenommen werden. Damit künftig eine nutzergerechte und im Betrieb zweckmässige Verteilung der Parkplätze angeboten werden kann, wird mit den Vorschriften zum Gestaltungsplan ein Gabelwert von mindestens 140 und maximal 160 öffentlichen Parkplätzen eingesetzt. Die öffentliche Parkieranlage ist einzurichten und zu betreiben.

Mit dem Richtprojekt, welches 141 öffentliche Parkplätze vorsieht, wird diese Anforderung erfüllt.

Gesamtzahl Abstellplätze Campus Mythenquai	Unter Berücksichtigung des geplanten Neubaus und des öffentlichen Parkings weisen die einzelnen Liegenschaften von Swiss Re am Campus Mythenquai (Altbau, Swiss Re Next, Klubhaus, Neubau Mythenquai 20–28, Escher- und Lavaterhaus), gesamthaft 401 <sup>19</sup> Parkplätze auf (exkl. Betriebsfahrzeuge und Taxis).
Überbestand saniert	Von den 401 Parkplätzen (175 ausserhalb GP «Mythenquai 20–28») dienen 260 Parkplätze den Nutzungen am Campus Mythenquai (Beschäftigte und Kunden). Bis zur Realisierung von Swiss Re Next wies der Campus Mythenquai gesamthaft rund 750 Parkplätze für Beschäftigte und Kunden auf, davon 465 am Standort „Mythenquai 20–28“.

Swiss Re hat sich im Rahmen einer Vereinbarung vom 28. November 2017 mit der Stadt Zürich bereit erklärt, in den Liegenschaften des Campus Mythenquai, die nach geltender PPV zulässige Parkplatzzahl gesamthaft einzuhalten. Der Überbestand an altrechtlich bewilligten Parkplätzen wird damit saniert.

<sup>19</sup> Total 401 PP = GP Hauptsitz Swiss Re (108 PP) + Mythenquai 20–28 PP Beschäftigte und PP Kunden (85 PP, exkl. 10 PP Betriebsfahrzeuge, 2 PP Taxi) + Mythenquai 20–28, PP öffentlich (141 PP) + Escher- und Lavaterhaus (67 PP)

Abstellplätze für leichte Zweiräder und Motorräder

Für leichte Zweiräder sind mindestens 99 Abstellplätze (57 Kunden, 42 Beschäftigte) und für Motorräder mindestens 5 zu erstellen. Die Fahrradabstellplätze sind für Kunden gut zugänglich, südlich des Haupteingangs im Erdgeschoss angeordnet. Für die Beschäftigten ist im 1. Untergeschoss ein gut zugänglicher, grosser Abstellraum für Fahrräder eingeplant. Eine gute Signalisation und einfache Zugänglichkeit ist sicherzustellen. Für Motorräder sind im 2. und 4. Untergeschoss insgesamt 59 Plätze vorgesehen.

Induziertes PW-Verkehrsaufkommen

#### 4.3.2 Induziertes Verkehrsaufkommen

Gemäss dem Verkehrsbericht (vgl. Anhang C) vermögen die bestehenden Verkehrsanlagen die zukünftigen Verkehrsmengen in beiden Erschliessungsvarianten aufzunehmen. Basierend auf dem Gestaltungsplan wird die Anzahl Abstellplätze um 52% und die Anzahl Fahrten um 33% gegenüber den heutigen Werten reduziert.

Ein- und Ausfahrten Tiefgarage

#### 4.3.3 Verkehrserschliessung

Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage ist gemäss Richtprojekt an der Sternenstrasse geplant. Der Gestaltungsplan ermöglicht auch eine Ein- und Ausfahrt von der Marsstrasse. Die definitive Lage wird mit der Baueingabe bestimmt. Die verkehrstechnische Machbarkeit ist für beide Erschliessungsvarianten im Verkehrsbericht nachgewiesen (vgl. Anhang C). Die Lagen der Ein- und Ausfahrten sind im Situationsplan 1:500 bezeichnet. Entsprechend der heutigen Signalisation erfolgt die Wegfahrt in Richtung City weiterhin über die Alfred-Escher-Strasse.

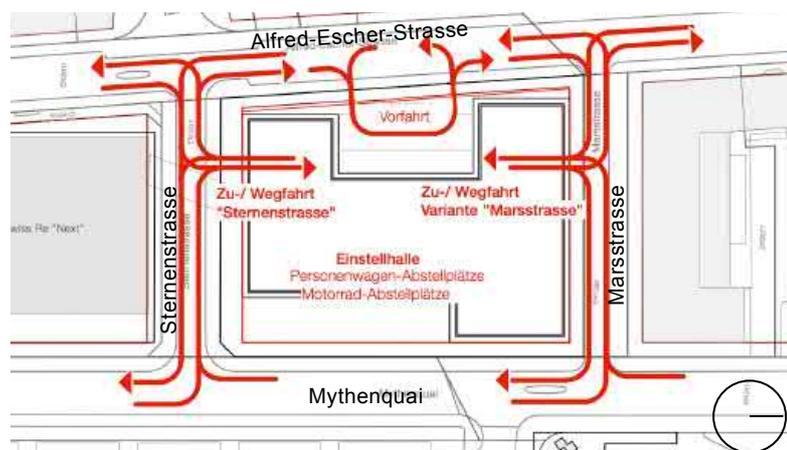


Abb. 15: Darstellung Erschliessung MIV

Anlieferung

Die allgemeine Anlieferung ist innerhalb des Geltungsbereichs, auf Privatgrund parallel zur Sternenstrasse vorgesehen. Eine zweite Anlieferung, die unter anderem dem Gastrobetrieb dient,

ist ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs, an der Marsstrasse vorgesehen. Die Zu- und Wegfahrten sowie die Abstellfläche werden für LKWs (12 m lang, 3 Achsen, benötigte lichte Höhe 4.2 – 4.5 m) ausgebildet.

**Vorfahrt / Kurzzeitparkplätze** Im Bereich des Haupteingangs an der Alfred-Escher-Strasse ist ein Vorfahrtsbereich für das Ein- und Aussteigen von Personen geplant. Im Bereich der Vorfahrt sind 4 Abstellplätze für Kunden/Besuchende und 2 Abstellplätze für Taxi vorgesehen. Die Vorfahrt ist mit einem Teil des Hauptgebäudevolumens überdeckt.

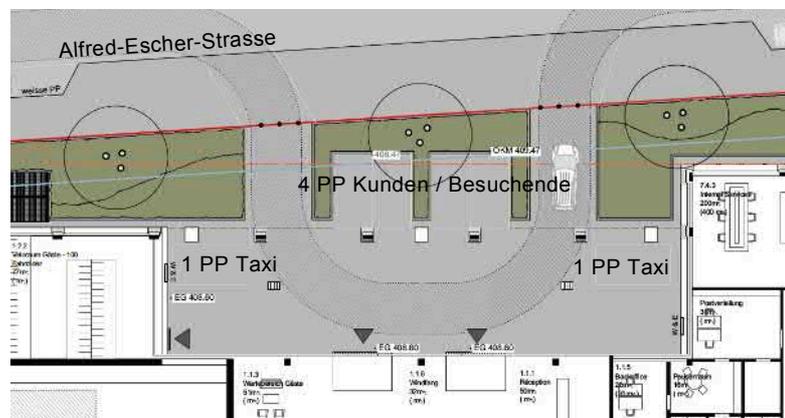


Abb. 16: Auszug Richtprojekt Umgebung vom 4. Juli 2017, Vorfahrt mit Darstellung Parkplätze, vgl. Verkehrsbericht vom 12. Oktober 2017 Anhang C, Ziffer 5.2.3

**Betriebsparkplätze** Zusätzlich sind maximal 10 Parkplätze für Betriebsfahrzeuge (Fahrdienst, technischer Dienst) zulässig, welche in einer Tiefgarage anzuordnen sind.

#### 4.3.4 Technische Erschliessung

Erschliessung vorhanden	Die technische Erschliessung des Geltungsbereichs ist vorhanden. Eine allfällige Verlegung oder ein Ausbau von Leitungen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt.
Trennsystem	Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
Entwässerung Meteorwasser	<p>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<sup>20</sup> im Trennsystem mit vorgängiger Retention abzuleiten. Die Entwässerung im Trennsystem wird im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen.</p> <p>Anfallendes Regenabwasser ist in erster Linie zu versickern. Aufgrund des geringen Flurabstandes (ca. 1.35m) zum Hochgrundwasserspiegel (=Hochwasserseespiegel Zürichsee 406.40 m ü.M.) wird eine unterirdische Versickerungsanlage nur schwierig zu realisieren sein. Versickerungsanlagen über belebte Bodenschichten sind platzintensiv und aufgrund der Geologie (Aufschüttungen) sowie der Bebauungssituation nur begrenzt realisierbar. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Versickerung über eine belebte Bodenschicht für Teilflächen der Umgebung geprüft und soweit als möglich umgesetzt.</p> <p>Die Einleitmenge für Regenabwasser in die öffentliche Kanalisation ist gemäss genereller Entwässerungsplanung der Stadt Zürich, ERZ, für die Parzelle EN 2561 auf gesamthaft 120 l/s limitiert. Das Entwässerungskonzept wird auf diese Begrenzung ausgelegt.</p> <p>Bei der Projektierung sind das Zürichsee-Hochwasser und der Rückstau in die Meteorabwasserkanalisation zu berücksichtigen. Gefahrenmindernde Massnahmen werden geprüft.</p>
Sammelstellen für Abfälle	Für die Sammlung von im Geltungsbereich anfallenden Abfällen sind im Baubewilligungsverfahren geeignete Standorte zu bestimmen.

<sup>20</sup> SR 814.20

## 5 UMWELT

### 5.1 Lärm

Lärmimmissionen im Geltungsbereich	Massgebliche Lärmquellen sind das Mythenquai und die Alfred Escher-Strasse.
Massgeblicher Nachweis	Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gilt es, die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) der Empfindlichkeitsstufe III nachzuweisen.

Für Räume in Betrieben kann eine künstliche Belüftung als ausreichende Schallschutzmassnahme eingesetzt werden. Dies ist auch aufgrund des Energiekonzepts vorgesehen.

### 5.2 Ökologischer Ausgleich

Ökologischer Ausgleich (Art. 17 GPV)	Aufgrund der innerstädtischen Verhältnisse bieten sich das Flachdach des Neubaus sowie die Vorzonen und bepflanzte Flächen auf der Seeterrasse für ökologische Ausgleichsmassnahmen an. So wird die Bepflanzung der Vorzonen überwiegend mit heimischen Heckenpflanzen erfolgen, auch bei der Baumauswahl werden heimische, standortgerechte Baumarten vorgesehen.
Dachbegrünung	Für die Nutzung der Dachflächen ist eine Kombination aus Flächen mit ökologisch hochwertiger extensiver Begrünung und Photovoltaikanlage und/oder Solaranlage vorzusehen. Ausmass und Anteile der Dachflächen sind nach Bedarf im weiteren Projektverlauf genauer zu bestimmen. Ebenso ist eine nutzbare Dachterrasse mit berankten Beschattungsstrukturen vorgesehen.
Lebensraumpotenziale / Pflanzenverwendung	Die Dachbegrünung soll durch leicht variiierende Schichtaufbauten Standorte für unterschiedliche Pflanzen / Pflanzengesellschaften schaffen.

Die Artenzusammensetzung erfolgt nach gestalterischen und standortgerechten Kriterien. Sie können Vegetationsgesellschaften von Arten der „roten“ und „blauen Liste“ gezielt berücksichtigt werden. Gemäss den behördlichen Vorgaben wird nach Möglichkeit anteilig der örtliche Bodenaushub – soweit anfallend - weiterverwendet.

Da die Dachlandschaft aus den angrenzenden, höher gelegenen Häusern wahrgenommen wird, soll neben dem ökologi-

schen Aspekt auch der Gestaltung der Dachflächen Rechnung getragen werden.

**Stadtklima** Der Gestaltungsplan befindet sich im Bereich des „Massnahmegebiets 1“ gemäss Klimaanalysekarte der Stadt Zürich (KLAZ), in welchem aus lokalklimatischer Sicht durch Verdichtung entstehende Defizite durch kompensatorische Massnahmen bestmöglich auszugleichen sind.

Zumal das vom Gestaltungsplan betroffene Grundstück weiterhin weitgehend unter- und überbaut sein wird, sind die Möglichkeiten für kompensatorische Massnahmen eingeschränkt. Gegenüber der heutigen Situation sollen die Dachflächen begrünt werden. Zudem werden auf der Seeterrasse zusätzliche Bäume gepflanzt und Zierrasenflächen in Gehölzstrukturen umgewandelt. Durch die geringere Parkplatzzahl werden das Verkehrsaufkommen und die verkehrsbedingte Luftschadstoffemissionen reduziert, womit ebenfalls ein Beitrag zugunsten des Stadtklimas geleistet wird. Mit dem erhöhten Substrataufbau im Bereich der Seeterrasse kann ein höherer Anteil an Regenwasser im Boden gespeichert und pflanzenverfügbar gemacht werden.

### 5.3 Grundwasser

**Gewässerschutzkarte** Gemäss Gewässerschutzkarte liegt der Geltungsbereich des Gestaltungsplans im Gewässerschutzbereich Ao. Aufgrund der Nähe zum Seebecken kann von einem Grundwasserspiegel bei 406.00 m ü.M. ausgegangen werden.

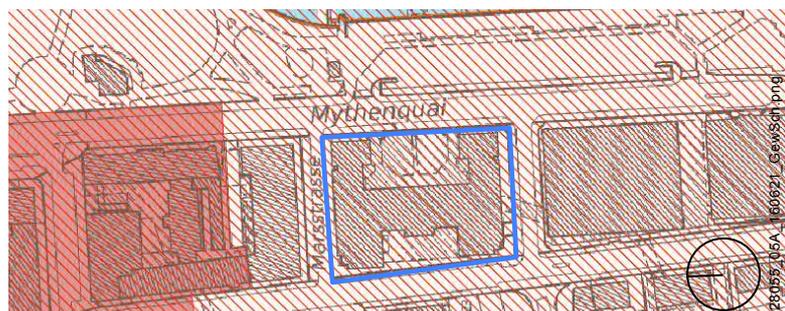


Abb. 17: Auszug Gewässerschutzkarte, Schraffur = Gewässerschutzbereich Ao; Geltungsbereich blau umrandet; Juni 2016; ([www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch))

Die Gebäude und die Nutzweise gemäss Gestaltungsplan stellen für den Zürichsee und dessen Uferbereiche keine Gefährdung dar.

Durchlässigkeit Baugrund Die Durchlässigkeit des Baugrunds wird aufgrund der vorliegenden Untersuchungen als gering eingestuft.

Eingriff ins Grundwasser Das bestehende Gebäude weist 4 Untergeschosse auf. Sie umfassen den gesamten Bereich innerhalb der Baubegrenzungslinien gemäss Kernzonenplan Mythenquai. Zudem ist im südwestlichen Bereich ein unterirdischer Gebäudeteil vorhanden, welcher über diese Baubegrenzungslinie bis zur Grenze des Strassengrundstücks (Alfred-Escher-Strasse) ausgebaut ist. Ebenso ist auf der Südseite eine unterirdische Verbindung zum Hauptsitz vorhanden, welche die Sternenstrasse unterquert. Diese Verbindung soll erhalten werden.

Es wird beabsichtigt, für den Neubau die bestehende Baugrundsicherung sowie ggf. die untere Fundamentplatte zu erhalten und zu verstärken. Ausnahmen: örtliche Vertiefungen wo statisch und/oder technisch notwendig.

#### 5.4 Belastete Standorte / Altlasten

Kataster der belasteten Standorte (KbS) Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind für das betroffene Grundstück keine Hinweise auf allfällige Belastungen vorhanden. Altlasten sind keine bekannt.



Abb. 18: Auszug Kataster der belasteten Standorte (KbS); gelb = Ablagerungsstandort, Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten, Geltungsbereich blau umrandet; Juni 2016 (www.maps.zh.ch)

Prüfperimeter Bodenverschiebung Der Geltungsbereich liegt im Prüfperimeter für Bodenverschiebung und ist mit den Belastungshinweisen „Verkehrsträger“ und „Altbaugelände“ beschrieben. Im Rahmen der Baueingabe ist das kommunale Bodenverschiebungs-Verfahren durchzuführen.

## 5.5 Energie

- Gebäude** Das Gebäude muss mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie) für Raumwärme und Warmwasser des Minergie-P-Standard für Neubauten entsprechen. Sie haben den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie ECO einzuhalten.<sup>21</sup> Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung (Gestaltungsplan). Soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar gilt dies auch für Umbauten.
- Wärme- und Kältenutzung mittels Seewasser** Es ist eine Wärme- und Kältenutzung des Seewassers vorgesehen. Die Nutzung des Seewassers ist heute basierend auf einer Konzession geregelt, welche am 31.12.2029 abläuft. Dannzumal liegt es in der Hand des Kantons Zürich, über die Nutzung des Seewassers zu bestimmen. Ausgehend vom heutigen Wissensstand wird der Kanton Zürich dannzumal keine neue Konzession für Private mehr ausstellen. Der zukünftige Bezug von Seewasser für Private wird voraussichtlich über Pumpstationen erfolgen, für welche die Stadt Zürich bzw. die Stadtbetriebe die notwendige Konzession verfügen wird.
- Photovoltaik** Aus der Nachhaltigkeitsziel-Vorgabe „Minergie P“ resultiert eine Anforderung, ein Mindestmass an Eigenstrom in Abhängigkeit der Energiebezugsfläche zu erzeugen. Diese Anforderung wird mit einer Photovoltaikanlage erfüllt, die nach heutigem Stand der Berechnungen auf eine Anlagennennleistung von 200 kWp ausgelegt ist. Durch die Ansiedlung der Anlage auf den Dächer (oberstes Vollgeschoss, Dachgeschoss) des Gebäudes wird die notwendige hohe Energieeffizienz erreicht.
- Areal** Swiss Re strebt mit den Gebäuden am Campus Mythenquai (bestehend aus den Liegenschaften Klubhaus, Altbau, Swiss Re Next, Mythenquai 20–28 und Escher-/Lavaterhaus) eine Zertifizierung 2000-Watt-Areal in Transformation an.

---

<sup>21</sup> Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Steinerstrasse 37, 3006 Bern. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich

## 6 SCHLUSSFOLGERUNG

Mittels des Gestaltungsplans werden verschiedene Mehrwerte gesichert, an denen ein öffentliches Interesse besteht. Dies betrifft insbesondere folgende Themen:

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| Raumplanung                 | Der Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28» erfüllt die übergeordneten Ziele der Raumplanung des Bundes, des Kantons Zürich und der Stadt Zürich darin, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhöhung des Nutzungsmasses gegenüber dem Bestand geschaffen werden und dabei gleichzeitig die hohen Anforderungen an die Einordnung in die schutzwürdige Seeuferfront gewährleistet wird.   |
| Städtebauliche Aufwertung   | Das Richtprojekt, das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegt, wurde in einem qualifizierten Verfahren entwickelt und durch das Baukollegium der Stadt Zürich bestätigt. Der Gestaltungsplan sichert die massgebenden Qualitäten. Der Neubau ordnet sich besonders gut in die kantonal schutzwürdige Seeuferfront ein und bietet einen adäquaten Ersatz für das 1982 erstellte Gebäude.  |
| Schaffen von Arbeitsplätzen | Nebst der angestrebten Planungssicherheit und den qualitativen Vorzügen erlaubt der Gestaltungsplan die Büroflächen gegenüber heute um ca. 80% zu vergrössern und dabei qualitativ hochwertige Flächen für Arbeitsplätze zu schaffen. Sowohl die Stadt als auch Swiss Re sind daran interessiert, zusätzliche Arbeitsplätze in Zürich zu schaffen und langfristig zu sichern (vgl. Strategien des Stadtrats 2035 „Wirtschaftsstandort fördern“). |
| öffentliche Parkieranlage   | Durch die Schaffung einer öffentlichen Parkieranlage als Voraussetzung für die Verlagerung der öffentlichen Parkplätze beim Hafen Enge können am Mythenquai Erholungsflächen freigespielt werden. Ebenso kann ein Radweg an der Alfred Escher-Strasse im Sinne des Richtplans durchgehend ausgebaut werden.  |
| Verkehr                     | Die beabsichtigten Nutzungen bewirken eine Reduktion der Verkehrsbelastung, womit auch die Emission von Luftschadstoffen reduziert wird. Der Standort ist für eine dichte Arbeitsplatznutzung geeignet.  |
| Lärm                        | Aufgrund der Lärmbelastung durch die Alfred Escher-Strasse und das „Mythenquai“ ist das Grundstück nur bedingt für Wohnen geeignet. Die Anordnung der vorgesehenen Nutzungen eignet sich hinsichtlich des Lärms besser.  |

- Ökologie Mit dem Richtprojekt werden die ökologischen Ansprüche durch eine vielfältige Dachbegrünung und die überwiegende Verwendung heimischer Arten bei der Bepflanzung bestmöglich umgesetzt. Insbesondere werden die energetischen Grundanforderungen übertroffen.
- Öffentliche Gastronomie Mit dem Gestaltungsplan wird ein öffentlich zugänglicher Gastronomiebetrieb (z.B. Café/Bistro) mit Aussenbereich (Seeterasse) im Nahbereich des Sees geschaffen.
- Schlussfolgerung Mittels des Gestaltungsplans «Mythenquai 20–28» werden bedeutende Mehrwerte zu Gunsten der Öffentlichkeit sichergestellt und die erhöhten Anforderungen an eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Bebauung an dieser prominenten Lage erfüllt.

## 7 GESTALTUNGSPLANVERFAHREN

### 7.1 Übersicht

Ablauf	Termin
Testplanung	bis 19. Jan. 2016
Beurteilung 3 Szenarien Baukollegium	04. März 2016
Beschluss Stadtrat 'Inventarentlassung'	18. Mai 2016
Vorvernehmlassung der Planungsentwürfe (Städtische Amtsstellen)	bis Feb. 2017
Beurteilung Richtprojekt im Baukollegium	17. März 2017
erste kantonale Vorprüfung	23. Februar 2018
Öffentliche Auflage der Planungsentwürfe	13. Dez. 2017 bis 20. Feb. 2018
zweite kantonale Vorprüfung	12. Juni 2018
Beschluss Stadtrat	
Vorbereitende Kommission Gemeinderat	
Beschluss Gemeinderat	
Genehmigung durch Baudirektion	
Inkraftsetzung	

### 7.2 Öffentliche Auflage

Ergebnisse öffentliche Auflage Das Hochbaudepartement hat am 6. Dezember 2017 verfügt, den Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28» gemäss § 7 PBG öffentlich aufzulegen. Die öffentliche Auflage wurde vom 13. Dezember 2017 bis 20. Februar 2018 durchgeführt. Es gingen keine Einwendungen ein.

### 7.3 Kantonale Vorprüfung

Ergebnisse kantonale Vorprüfung Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung<sup>22</sup> wurden verschiedene Hinweise und Empfehlungen beantragt. Diese wurden geprüft und in die Planung aufgenommen. Nach der Bereinigung wurden die GP-Unterlagen der Baudirektion für eine 2. Vorprüfung unterbreitet. Mit Schreiben vom 12. Juni 2018 (Referenz-Nr.: ARE 18-0661) bestätigt das Amt für Raumentwicklung, dass die angebrachten Anträge vollumfänglich im Sinne des Vorprüfberichts berücksichtigt wurden. Der zur zweiten Vorprüfung eingereichte private Gestaltungs-

<sup>22</sup> Amt für Raumentwicklung, Referenz Nr. ARE 17-1826 vom 23. Februar 2018

plan «Mythenquai 20–28» wird als genehmigungsfähig eingestuft.

#### 7.4 Ämtervernehmlassung Stadt Zürich

Ergebnisse Ämtervernehmlassung Stadt Zürich

Die Gestaltungsplanunterlagen wurden durch die städtischen Amtsstellen geprüft und das Resultat wurde der Grundeigentümerin mitgeteilt. Die Anträge und Stellungnahmen wurden geprüft und bei Bedarf mit den entsprechenden Fachstellen vertieft besprochen und in den Planungsentwurf integriert.

## A ANHANG

### A1 Richtprojekt

### A1.1 Projektbeschreibung Architektur und Städtebau

(Verfasser: Marcel Meili, Markus Peter Architekten, Zürich und GFA Gruppe für Architektur GmbH, Zürich)

**Volumetrie** Das Projekt verfolgt vier architektonische Hauptanliegen: Die plastische Einbindung des Gebäudes in die Seefront, die Freistellung des aktuellen Neubaus Swiss Re Next, das Zusammenbinden des Swiss Re-Campus und die Schaffung von besten Verhältnissen für die neuen Büroarbeitsplätze.

Mit seiner asymmetrischen H-Form folgt das Projekt der typologischen Setzung des jetzigen Mythenschlosses und damit explizit nicht der aktuell für diese Parzelle geltenden Pflicht-Bebauungslinie, die parallel zu den Grundstücksgrenzen den gesamten Block entlang der Strassen umschliesst. Über Form und Setzung des projektierten Gebäudekörpers wird der überlieferte Situationswert in neuer Interpretation beibehalten und eine städtebauliche Anbindung an die übrigen Bauten des Swiss Re-Campus erreicht. Die Vor- und Rücksprünge in der seeseitigen Fassade nehmen Bezug auf die Gliederung und Masstäblichkeit der benachbarten Bürogebäude aus der Gründerzeit und auf die Folge verschieden tiefer Vorgärten in der gesamten Seefront vom Kongresshaus bis hin zum Klubhaus der Swiss Re. Durch das Zusammenspiel der beiden verschiedenen langen Seitenflügel werden die vier Gebäude der Swiss Re am Mythenquai (Klubhaus, Altbau, Swiss Re Next und Mythenquai 20-28) zu einem räumlich wahrnehmbaren Campus zusammen gebunden und dessen Einbindung in die gesamte Seefront erreicht.



Abb. 19: Grundriss sechstes Geschoss, Richtprojekt in asymmetrischer H-Form (Stand 04.07.2017)

Neben den erwähnten städtebaulichen Grundüberlegungen werden mit der vorgeschlagenen Volumetrie auch beste Voraussetzungen für hervorragende Arbeitsplätze geschaffen. Mit dem vorliegenden Projekt kann in Grundriss und Schnitt eine passgenaue Umsetzung der Anforderungen der Swiss Re an zukunftsorientierte, nachhaltige Arbeitsplätze erwartet werden.

Um eine klare Adressbildung für den Campus zu unterstützen, wird sich das neue Gebäude von den Zugängen her nicht wie der Altbau und Swiss Re Next zum Mythenquai hin orientieren sondern Vorfahrt und Hauptzugang an der Alfred-Escher-Strasse haben. Von dort gelangt man niveaueben und witterungsgeschützt in die grosszügige dreigeschossige Eingangshalle, welche dank dem leicht abfallenden Gelände zum Mythenquai hin einen freien Blick zum See gewährt und von einem rückwärtigen Tageslichteinfall über den Innenhof des 2. Obergeschoss profitiert.

Fassaden / Materialisierung      Ausdruck und Konstruktion der Fassade lassen diese trotz grossem Fensteranteil mural erscheinen. Die vorgefertigten Betonelemente, welche selbsttragend vorangestellt oder als Sandwich-Elemente Teil des primären Tragwerks werden, sind nicht nur Gitterwerk sondern erinnern über ihre Flächenanteile wie Brüstungen und seitliche Leibungsverbreiterungen an den Mauercharakter des ursprünglichen Mythenschlosses. Die Skelettstruktur rhythmisiert den Bau und lässt in der Vertikalen eine fast klassizistische Ordnung mit Sockel, Mittelteil und Dachgeschoss anklingen. Der Beton der Stütz- und Tragelemente und die eventuell mit Glasmosaik belegten Flächenanteile werden in ihrer Farbigkeit an die Steinfassaden der bestehenden Versicherungsbauten angepasst. Es wird mit diesem Ausdruck mit Absicht ein Kontrast zu Swiss Re Next gesucht, dessen Ausdruck vom flächenfüllenden Glas gebildet wird, das über Reflexe und Tonwerte das eigentliche, das Schmuckstück in der Reihe der Swiss Re Seefront darstellt. Dessen Charakter als architektonischer Hauptdarsteller in dieser Front soll durch die neue mural anklingende Fassade des Neubaus hervorgehoben werden.

## A1.2 Projektbeschrieb Landschaftsarchitektur

(Verfasser: Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich)

- Konzept** Das neue Gebäude orientiert sich mit der Vorfahrt und dem Hauptzugang zur Alfred-Escher-Strasse. Hier finden sich Vorfahrt, Kunden- und Taxiparkplätze sowie Zugänge zum Gebäude, zum Veloraum für Besuchende und zur Tiefgarage. Der seeseitig vorgelagerte Aussenraum spannt sich entlang des Mythenquai vom nördlichen Gebäudeflügel bis zum zentralen Neubau „Swiss Re Next“. Über eine hainartige Pflanzung von Lindenbäumen wird die Sternenstrasse in die Aussenraum-Gestaltung der Seeterrasse einbezogen und der private Raum über die Strasse hinweg mit dem neuen Hauptgebäude verbunden. Die neuen Bäume stehen in einem kleinen, gefassten Stadtgarten, der sowohl als öffentlich-zugänglicher als auch privater Aufenthaltsraum genutzt werden kann. Die Seeterrasse ist mineralisch und bietet grosszügig Raum für die Aussen-gastronomie. Der nordöstliche Gebäudeflügel steht direkt am Mythenquai und betont somit seinen öffentlichen Charakter. Die Vorzonen entlang der Sternenstrasse und der Marsstrasse nehmen Funktionen von Zugang, Notausgang, Zufahrt zur Tiefgarage und Anlieferung auf. Die Dachflächen auf unterschiedlichen Ebenen bieten zusätzlichen Freiraum für Aufenthalt und Nutzungen für die Mitarbeiter. Ebenso übernehmen sie Aufgaben im ökologischen Ausgleich und im Rahmen der Nachhaltigkeit. Im ersten Obergeschoss findet sich ein kleiner Innenhof für die Nutzung der Mitarbeiter.
- Aufwertung öffentlicher Raum** Mit dem Neubau Mythenquai 50 (Swiss Re Next) und dem Neubau Mythenquai 20–28 trägt Swiss Re durch die Verlegung der öffentlichen Parkplätze in den Geltungsbereich des Gestaltungsplans massgeblich zur Aufwertung des öffentlichen Raums bei, namentlich auch zur Neugestaltung der Hafenpromenade Enge. Die neu geschaffenen Aussenräume ermöglichen über den Mythenquai hinaus eine stadträumliche Beziehung zu Quaianlagen und Arboretum.
- Seeterrasse** Zum See orientiert, soll die leicht erhöhte Seeterrasse erstellt werden. Diese soll teilweise als Aussenbereich des Gebäudes sowie zur ökologischen Aufwertung und zur Verbesserung der Freiraumnutzung dienen. Über eine hainartige Bepflanzung von Lindenbäumen wird das Thema der Lindenbäume der Sternenstrasse in die Aussenraumgestaltung der Seeterrasse einbezogen und der private Raum über die Strasse hinweg mit dem neuen Hauptgebäude verbunden.
- Zur Überwindung der Höhenunterschiede und zur Herstellung ausreichender Substrathöhen für die Bepflanzung ist eine Reihe von Stützmauern unterschiedlicher Höhe in der Umgebung notwendig. Die nicht sichtbaren Mauern werden in Ortbeton

ausgeführt, die sichtbaren Elemente als Natursteinmauern, z.B. mit einem Naturstein aus europäischer Provenienz. Aus dem gleichen Material werden ebenfalls die Treppenstufen zwischen Mythenquai und Seeterrasse erstellt. Der Seegarten erhält eine Chaussierung mit feiner Abstreue nach den Regelungen für barrierefreies Bauen. Im Bereich der Baumgruben wird die Chaussierung handverdichtet eingebaut. Das Substrat im Bereich des Seegartens ist ein verdichtungsfähiges Baumgrubensubstrat, so dass ausreichend Wurzelraum für die Linden (*Tilia cordata* „Greenspire“) zur Verfügung gestellt wird. Der Garten ist mit einem hochwertig gestalteten Zaun gefasst, der die Tradition der repräsentativen Vorgärten entlang des Mythenquais aufnimmt.

Die Seeterrasse erhält einen Natursteinplattenbelag und ist nicht befahrbar. Die Fugen sind mit Kiessand verfugt. Der Belag hat eine hohe Ebenmässigkeit für die Barrierefreiheit und die Nutzung als Aussengastronomie. Materialherkunft des Natursteinmaterials ist Europa. Von der Sternenstrasse führt eine breite, leicht geneigte Rampe auf das Niveau der Seeterrasse.

- Vorzonen Die Bereiche zwischen Gebäude und angrenzenden Strassen werden möglichst als begrünte und Vorgartenzonen ausgebildet. Sie erhalten Heckenpflanzungen kombiniert mit Grosssträuchern, die sich in den Kontext der angrenzenden Vorzonen einfügen. In den Vorzonen finden sich aber auch Funktionsflächen. Vorfahrt, Parkplätze, Anlieferung und restliche Nutzflächen auf der Ebene Erdgeschoss werden mit Schwarzbelag mit unterschiedlicher Belastungsklasse ausgebildet.
- Pflanzen Die Umgebungsflächen der Ebene Erdgeschoss sind weitgehend unterbaut. Bodenanschluss findet sich nur teilweise am Strassenanstoss. Die Bepflanzung erfolgt mit Hecken unterschiedlicher Höhe, mehrstämmigen Grosssträuchern zur Alfred-Escher-Strasse und hochstämmigen Bäumen im Seegarten. Eine Bewässerungsanlage für alle intensiv begrünten Vegetationsflächen ist vorgesehen.
- Dachgestaltung Es finden sich gestaltete Dachflächen auf verschiedenen Ebenen des Gebäudes. Im 2. Obergeschoss findet sich ein kleiner, nutzbarer Innenhof, der z.B. eine keramische Ausgestaltung erhält. Hier finden sich Sitzelemente und eventuell eine Wasserteilelement. Der Belag findet sich teilweise auch auf dem angrenzenden, gut einsehbaren Dach im 3. Obergeschoss und ist hier mit einer gestalteten, niedrigen Pflanzung kombiniert. Die obersten Dachflächen sind extensiv begrünt mit unterschiedlich hohen Substrathöhen. Teilweise sind die Flächen mit Photovoltaik- und/oder Solaranlagen kombiniert. Zwischen den Dachaufbauten spannt sich eine nutzbare Dachterrasse mit z.B. Holzbelag auf. Für die Beschattung sorgt eine offene Konstruk-

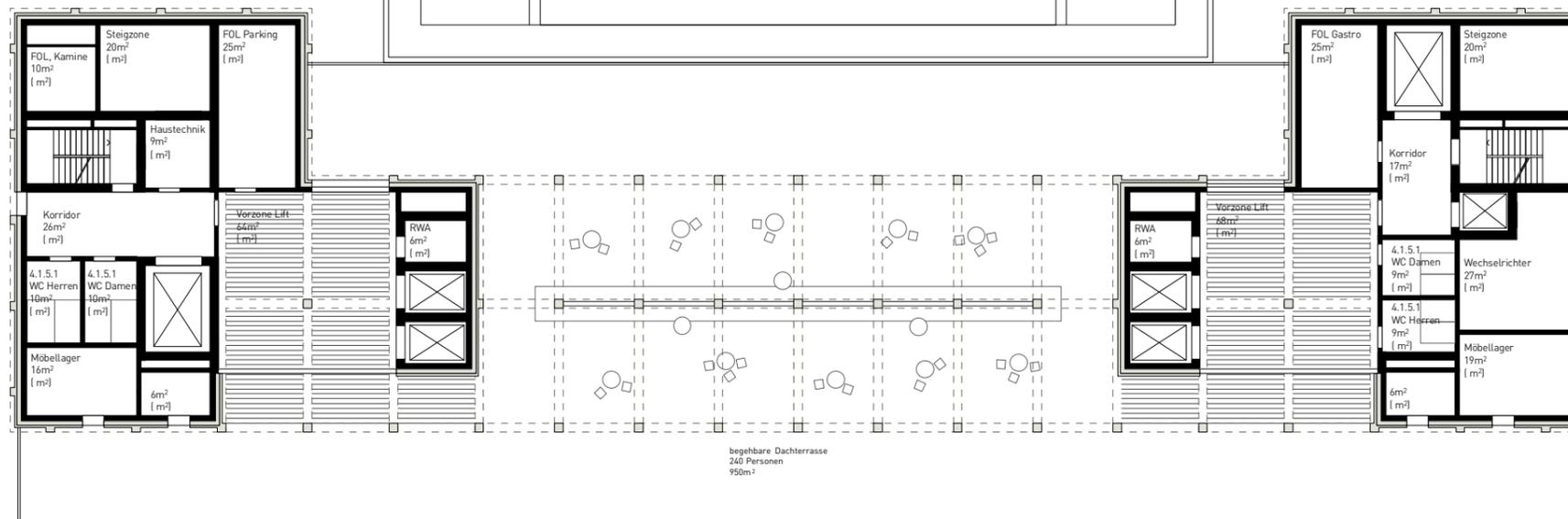
tion, die sich architektonisch aus den Dachaufbauten entwickelt. Diese offene Konstruktion wird mit Rankpflanzen begrünt, die in grosszügigen Trögen wachsen.

**Ausstattung** Als Ausstattung finden sich im Bereich der Zufahrt und der Rampe von der Sternenstrasse auf die Seeterrasse Absperr-Poller, teilweise versenk- oder demontierbar. Der Seegarten erhält eine freie Bestuhlung, Sitzbänke finden sich auf der Dachterrasse und im Innenhof im 2. Obergeschoss. Im Seegarten ist ausserdem ein Trinkbrunnen oder Wasserelement denkbar. Die Beleuchtung der Umgebung erfolgt mit Pollerleuchten als Hauptelement. Im Bereich der Natursteinmauern von Seegarten und Seeterrasse sind Einbauleuchten vorgesehen. Vorgesehen sind LED Leuchten mit einer warmen Lichtfarbe. Im Bereich vorspringender Gebäudeteile wird die Beleuchtung durch den Hochbau als Fassaden- oder Deckenleuchte vorgesehen. Elektro- und Wasseranschlüsse im Aussenbereich z.B. als Medienpunkte/- Schächte oder Fassaden-einbauten ermöglichen diverse Nutzungen der Aussenbereiche.

**A1.3 Dokumentation**

- Richtprojekt vom 4. Juli 2017
- Richtprojekt Umgebung vom 4. Juli 2017
- Nachweis „Vorgartenregel“ vom 4. Juli 2017
- Nachweis Begrünung „Vorzone und Seeterasse“ vom 4. Juli 2017

**Richtprojekt**  
04.07.2017



1511 SRM Neubau Mythenquai 20-28,  
8002 Zürich

**Richtprojekt**  
Grundriss Dachgeschoss

M.: 1:300 / 04.07.2017 / pp  
 ARGE - MMMP | GFA | PPI  
 GFA Gruppe für Architektur GmbH, Zürich



Lüftungsverteilung  
35m<sup>2</sup>  
(m<sup>2</sup>)

FOL, Kamine  
10m<sup>2</sup>  
(m<sup>2</sup>)

Steigzone  
20m<sup>2</sup>  
(m<sup>2</sup>)

4.1.5.1  
WC IV  
9m<sup>2</sup>  
(m<sup>2</sup>)

4.1.5.1  
WC Damen  
10m<sup>2</sup>  
(m<sup>2</sup>)

IT  
15m<sup>2</sup>  
(18 m<sup>2</sup>)

Elektro  
15m<sup>2</sup>  
(18 m<sup>2</sup>)

4.1.5.1  
WC Damen  
14m<sup>2</sup>  
(m<sup>2</sup>)

4.1.5.1  
WC Herren  
14m<sup>2</sup>  
(m<sup>2</sup>)

Lüftungsverteilung  
21m<sup>2</sup>  
(m<sup>2</sup>)

4.1.4.3  
Aufenthalt  
153m<sup>2</sup>  
(m<sup>2</sup>)

4.1.4.2  
Tee office  
33m<sup>2</sup>  
(20 m<sup>2</sup>)

4.1.4.1  
Verpflegung  
58m<sup>2</sup>  
(40 m<sup>2</sup>)

Lüftungsverteilung  
35m<sup>2</sup>  
(m<sup>2</sup>)

Steigzone  
20m<sup>2</sup>  
(m<sup>2</sup>)

Gastro  
23m<sup>2</sup>  
(m<sup>2</sup>)

4.1.5.1  
WC Damen  
14m<sup>2</sup>  
(m<sup>2</sup>)

4.1.5.1  
WC Herren  
14m<sup>2</sup>  
(m<sup>2</sup>)

Elektro  
16m<sup>2</sup>  
(18 m<sup>2</sup>)

IT  
16m<sup>2</sup>  
(18 m<sup>2</sup>)

4.1.5.1  
WC IV  
9m<sup>2</sup>  
(m<sup>2</sup>)

Putzraum  
9m<sup>2</sup>  
(m<sup>2</sup>)

Lüftungsverteilung  
35m<sup>2</sup>  
(m<sup>2</sup>)

A



**1511 SRM Neubau Mythenquai 20-28,  
8002 Zürich**

**Richtprojekt**  
Grundriss 5.Obergeschoss

M.: 1:300 / 04.07.2017 / pp  
ARGE - MMMP | GFA | PPI  
GFA Gruppe für Architektur GmbH, Zürich



1511 SRM Neubau Mythenquai 20-28,  
8002 Zürich

**Richtprojekt**  
Grundriss 4.Obergeschoss

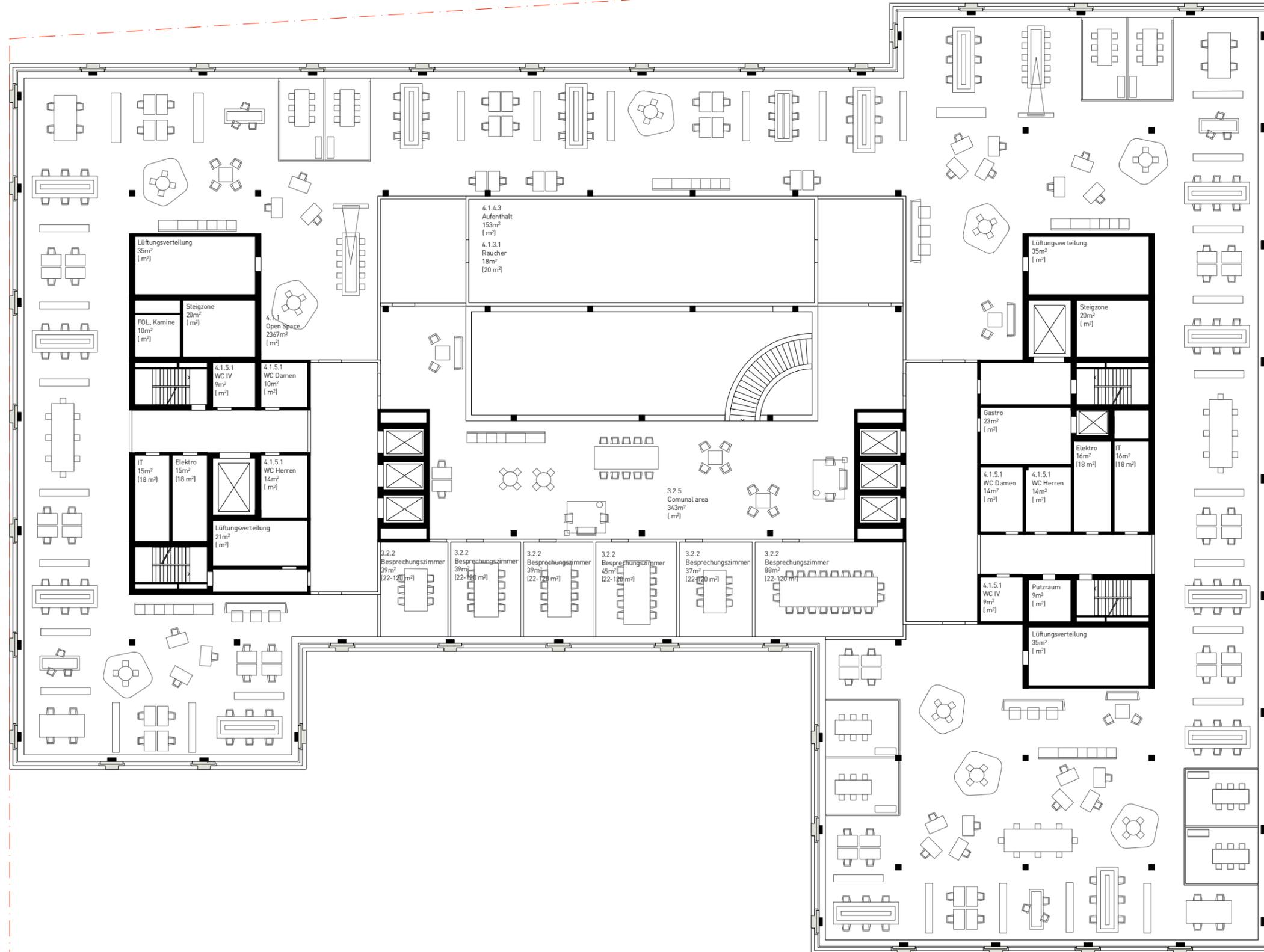
M.: 1:300 / 04.07.2017 / pp  
ARGE - MMMP | GFA | PPI  
GFA Gruppe für Architektur GmbH, Zürich



1511 SRM Neubau Mythenquai 20-28,  
8002 Zürich

**Richtprojekt**  
Grundriss 3.Obergeschoss

M.: 1:300 / 04.07.2017 / pp  
ARGE - MMMP | GFA | PPI  
GFA Gruppe für Architektur GmbH, Zürich



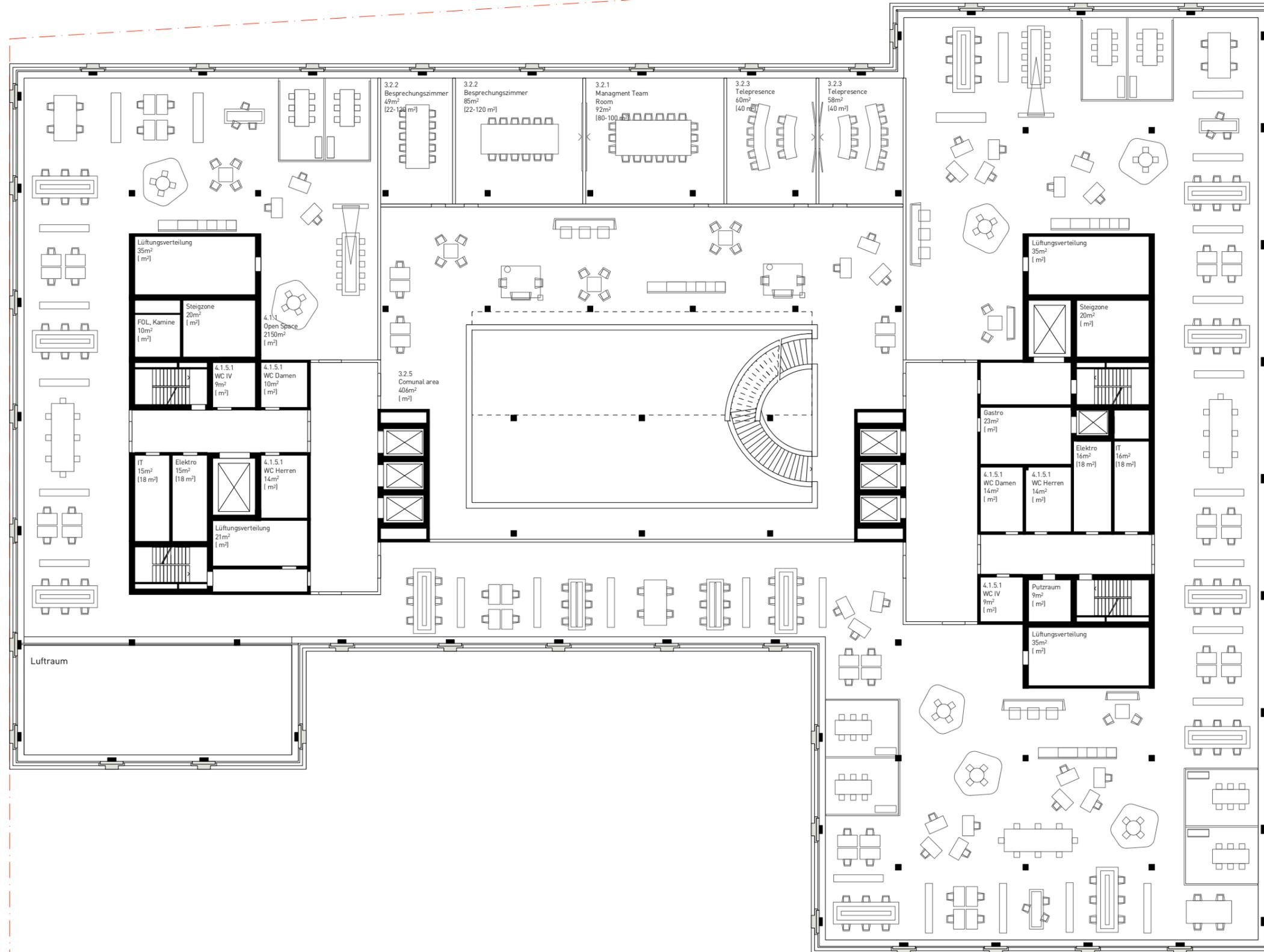
A



1511 SRM Neubau Mythenquai 20-28,  
8002 Zürich

**Richtprojekt**  
Grundriss 2.Obergeschoss

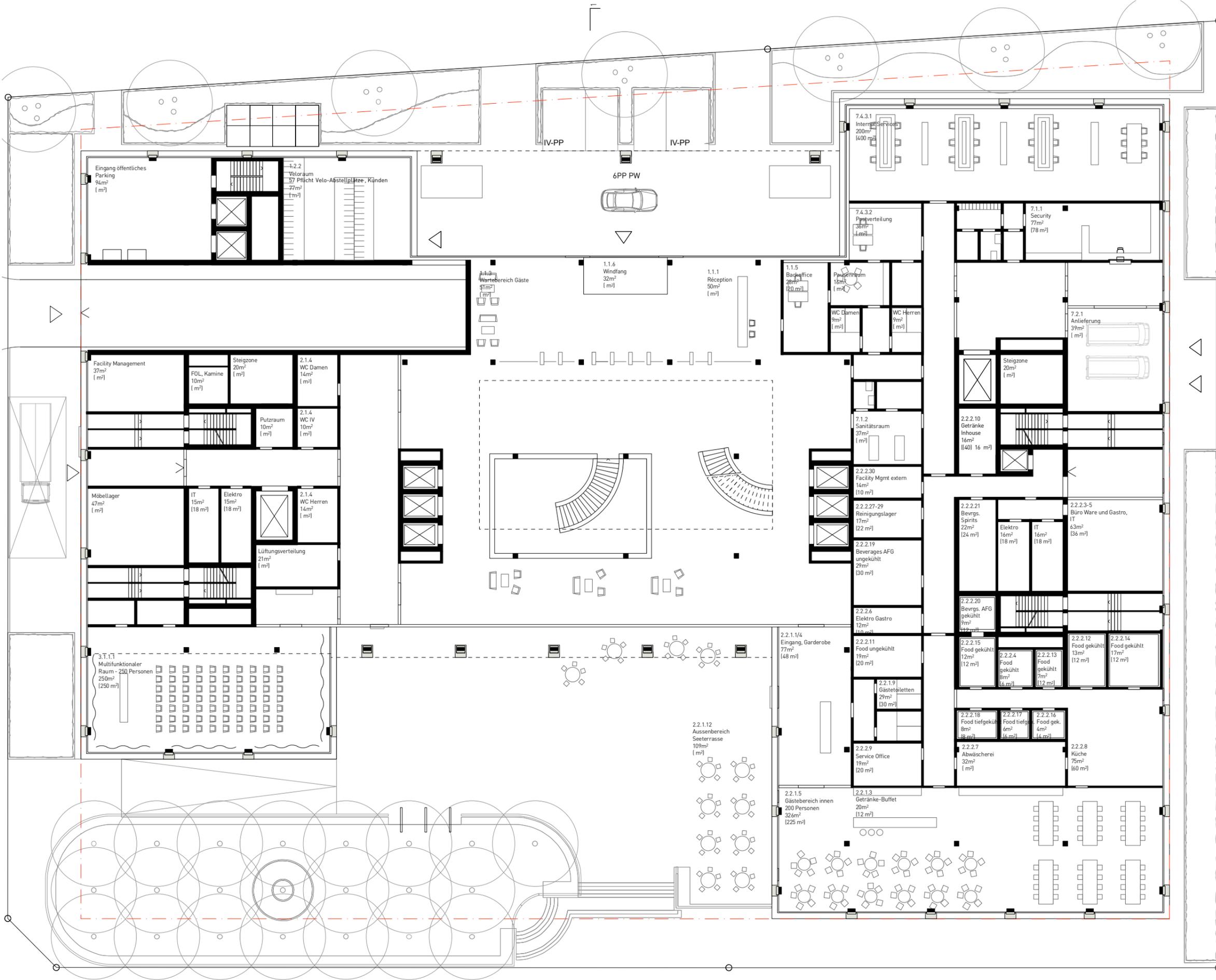
M.: 1:300 / 04.07.2017 / pp  
ARGE - MMMP | GFA | PPI  
GFA Gruppe für Architektur GmbH, Zürich



1511 SRM Neubau Mythenquai 20-28,  
8002 Zürich

**Richtprojekt**  
Grundriss 1.Obergeschoss

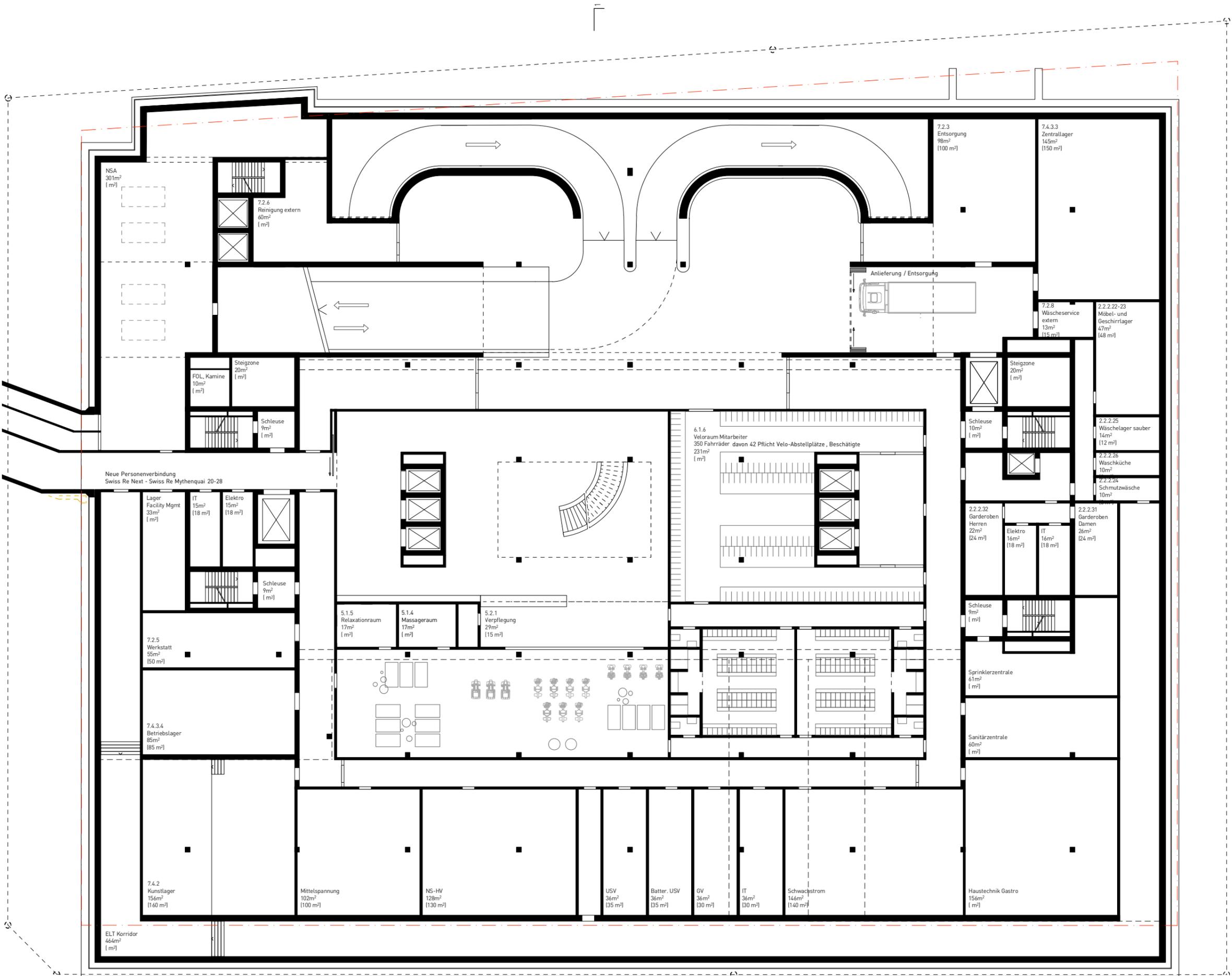
M.: 1:300 / 04.07.2017 / pp  
ARGE - MMMP | GFA | PPI  
GFA Gruppe für Architektur GmbH, Zürich



**1511 SRM Neubau Mythenquai 20-28,  
8002 Zürich**

**Richtprojekt**  
Grundriss Erdgeschoss

M.: 1:300 / 04.07.2017 / pp  
**Meili & Peter** Architekten AG, Zürich  
**GFA** Gruppe für Architektur GmbH, Zürich



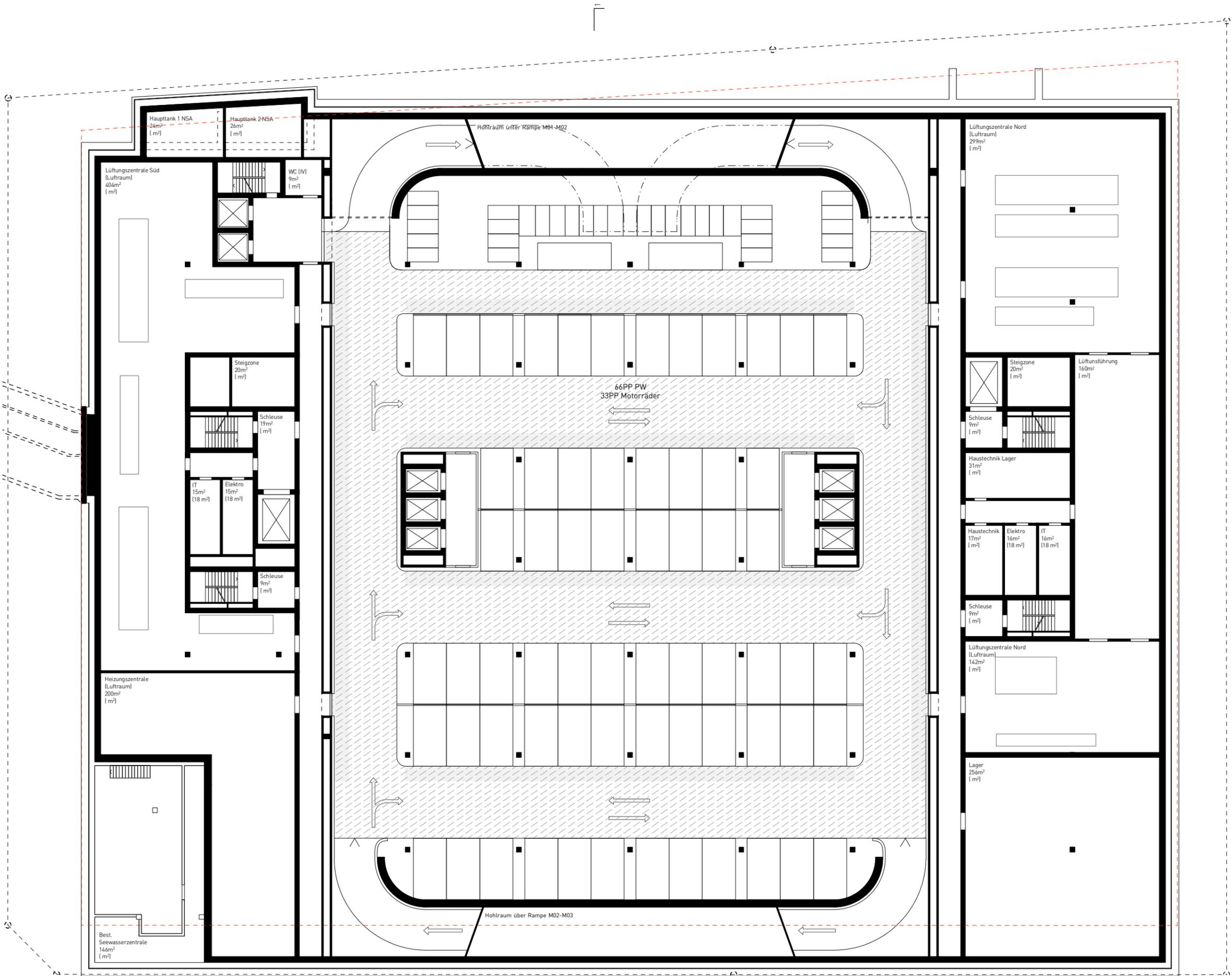
**Archäologie**  
 Für alle baulichen Eingriffe in der Umbegung unterhalb der Kote 406.00m.ü.M. ist zwingend und frühzeitig die Kantonsarchäologie beizuziehen!



**1511 SRM Neubau Mythenquai 20-28, 8002 Zürich**

**Richtprojekt**  
 Grundriss 1.Untergeschoss

M.: 1:300 / 04.07.2017 / pp  
**Meili & Peter** Architekten AG, Zürich  
**GFA** Gruppe für Architektur GmbH, Zürich



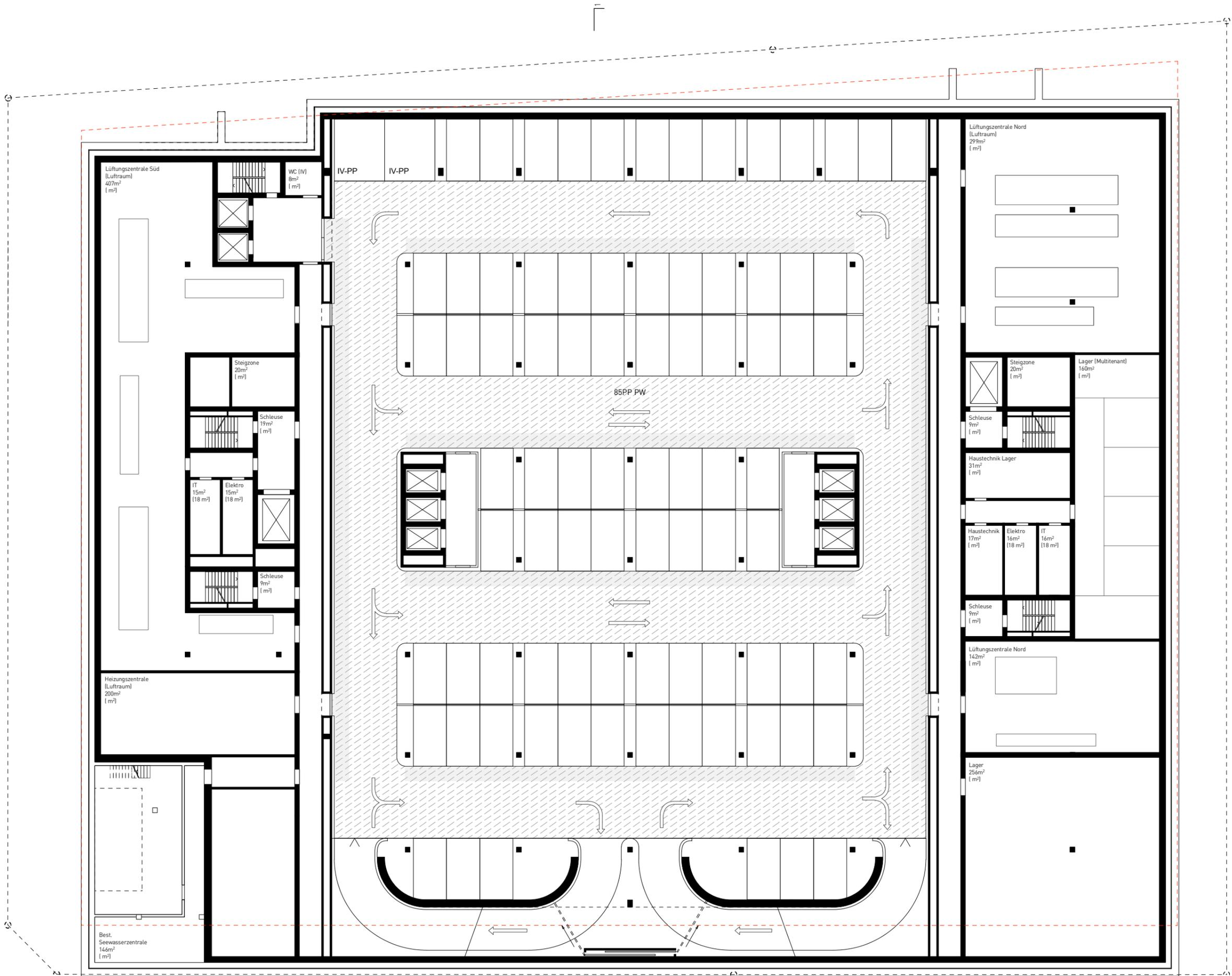
**Archäologie**  
 Für alle baulichen Eingriffe in der Umbegung unterhalb der Kote 406.00m.ü.M. ist zwingend und frühzeitig die Kantonsarchäologie beizuziehen!



**1511 SRM Neubau Mythenquai 20-28, 8002 Zürich**

**Richtprojekt**  
 Grundriss 2.Untergeschoss

M.: 1:300 / 04.07.2017 / pp  
**Meili & Peter** Architekten AG, Zürich  
**GFA** Gruppe für Architektur GmbH, Zürich



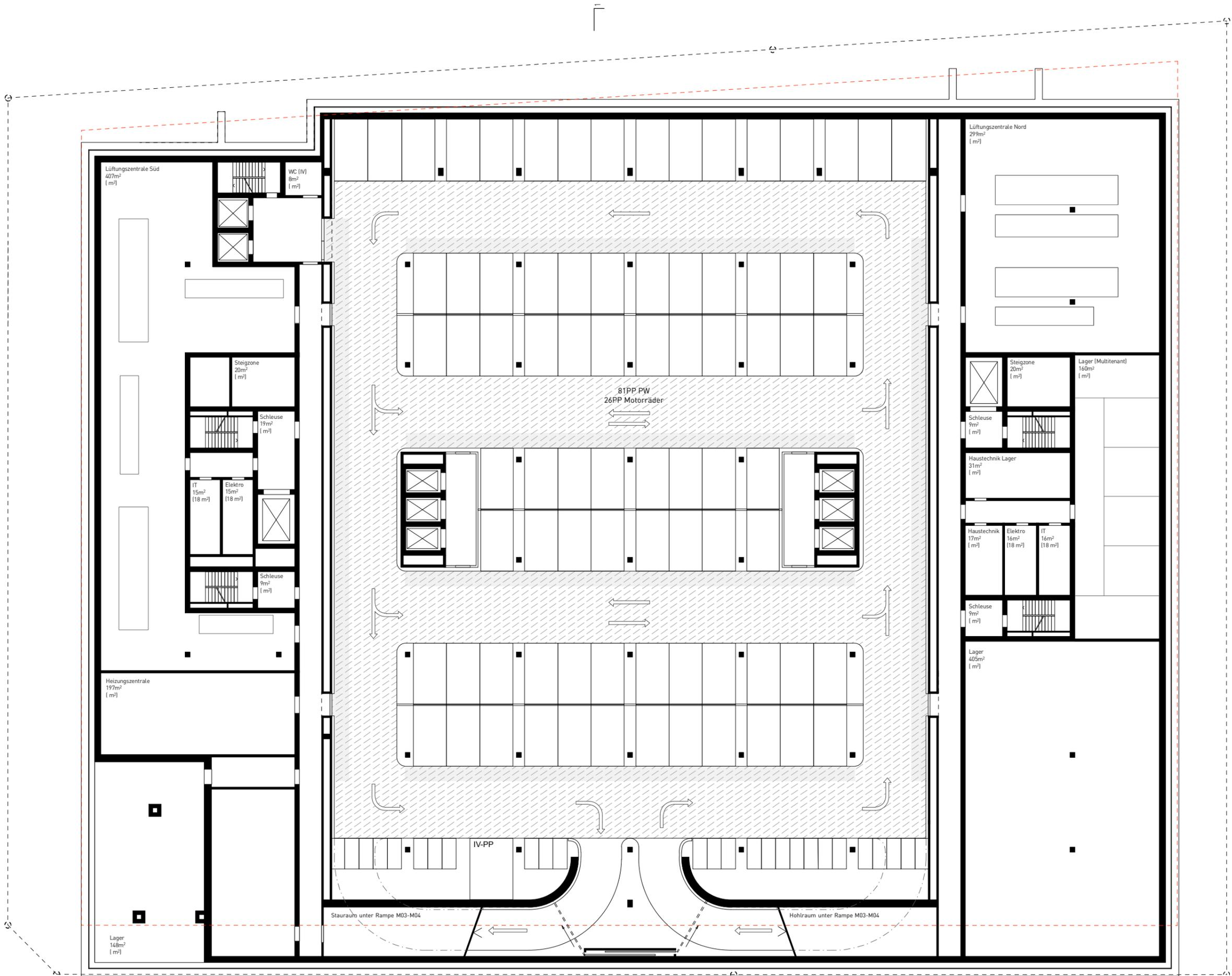
**Archäologie**  
 Für alle baulichen Eingriffe in der Umgebung unterhalb der Kote 406.00m.ü.M. ist zwingend und frühzeitig die Kantonsarchäologie beizuziehen!



**1511 SRM Neubau Mythenquai 20-28, 8002 Zürich**

**Richtprojekt**  
 Grundriss 3.Untergeschoss

M.: 1:300 / 04.07.2017 / pp  
**Meili & Peter** Architekten AG, Zürich  
**GFA** Gruppe für Architektur GmbH, Zürich



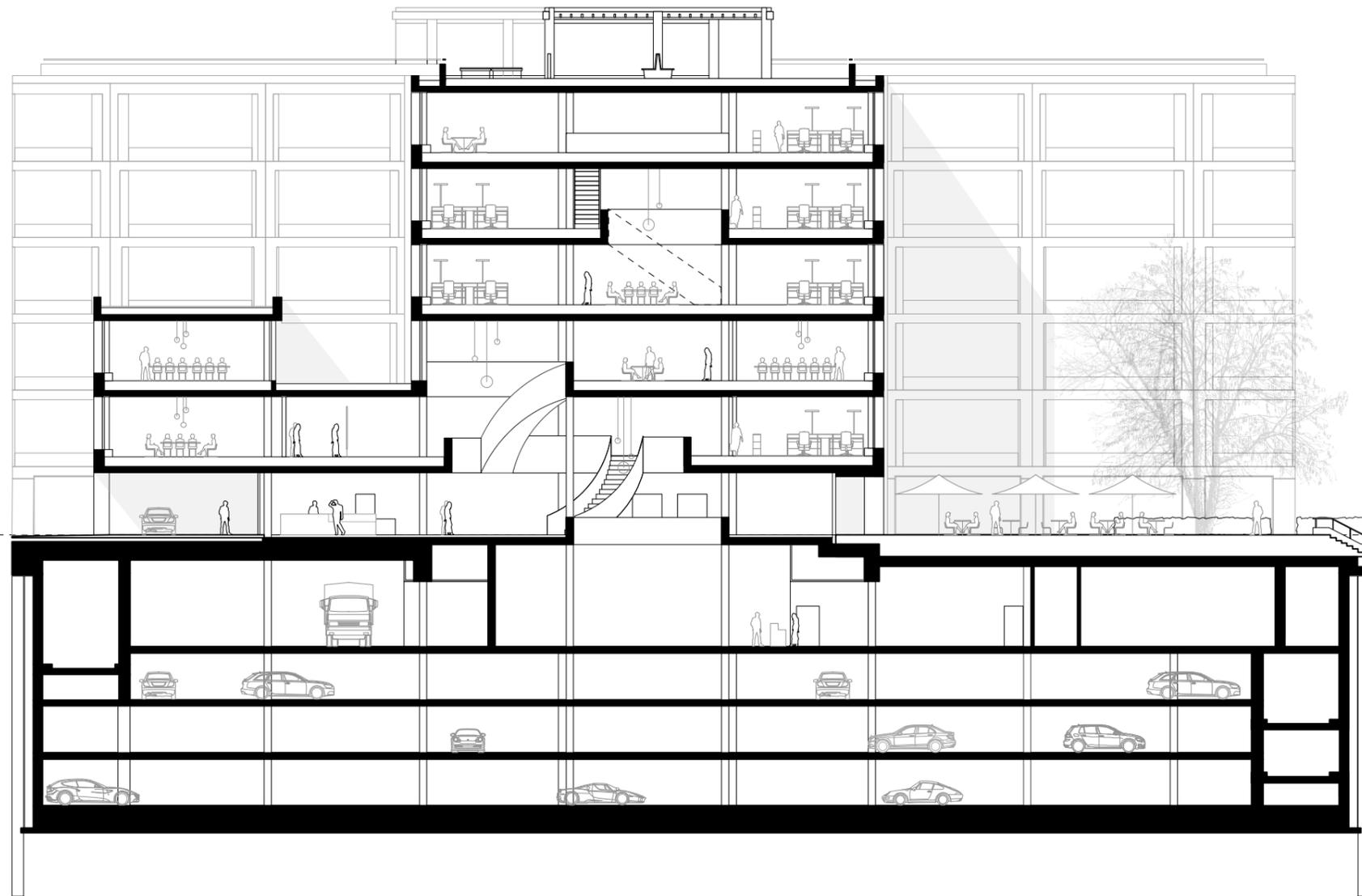
**Archäologie**  
 Für alle baulichen Eingriffe in der Umgebung unterhalb der Kote 406.00m.ü.M. ist zwingend und frühzeitig die Kantonsarchäologie beizuziehen!



**1511 SRM Neubau Mythenquai 20-28, 8002 Zürich**

**Richtprojekt**  
 Grundriss 4.Untergeschoss

M.: 1:300 / 04.07.2017 / pp  
**Meili & Peter** Architekten AG, Zürich  
**GFA** Gruppe für Architektur GmbH, Zürich



OK Dachrand: +24.10 = 432.70m.ü.M

5.OG +20.05

4.OG +16.06

3.OG +12.07

2.OG +8.08

1.OG +4.09

+/-0.00 = 408.60m.ü.M

01.UG -5.84

02.UG -8.62

03.UG -11.39

04.UG -14.18

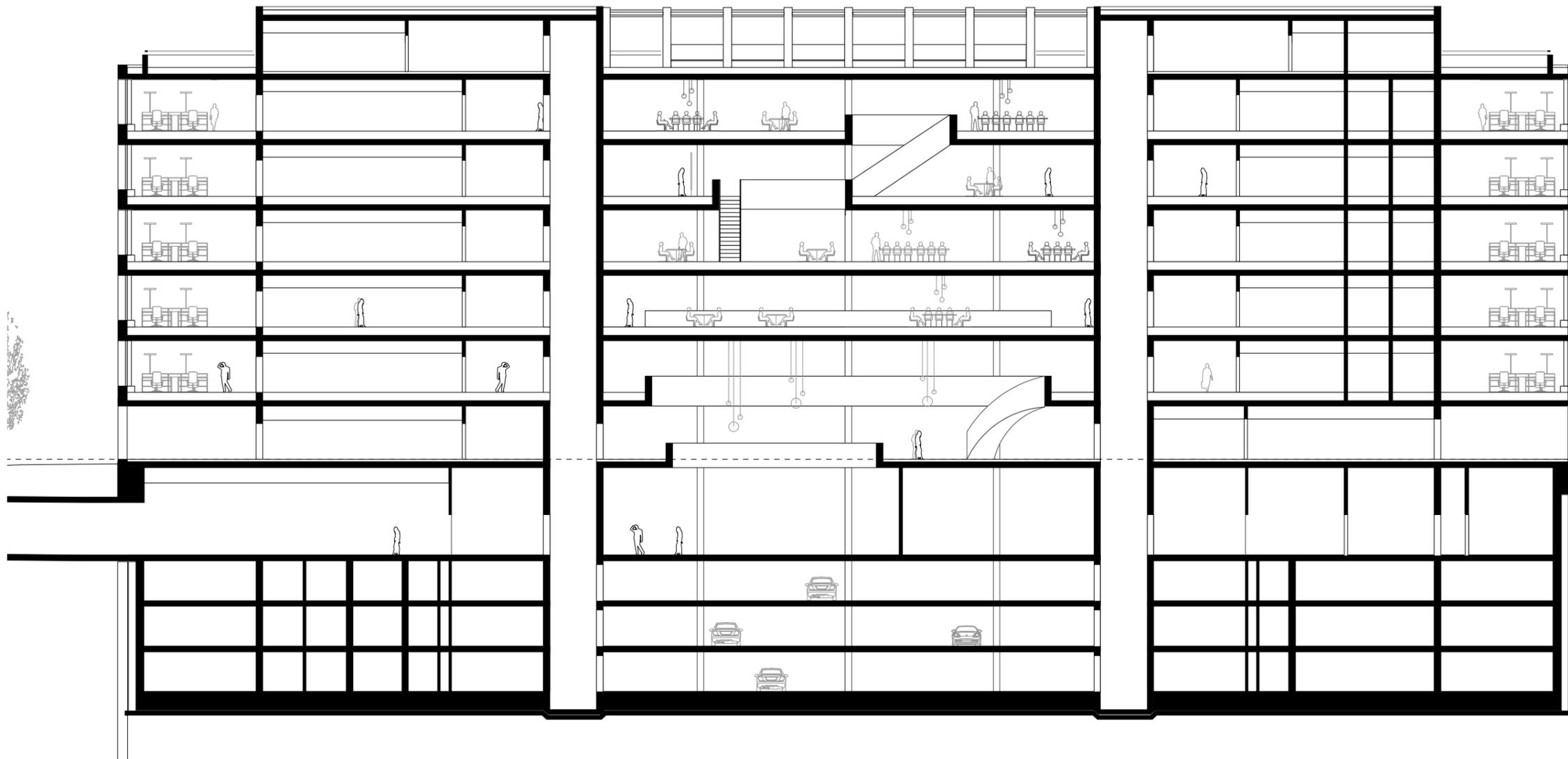
**Archäologie**  
Für alle baulichen Eingriffe in der Umgebung unterhalb der Kote 406.00m.ü.M. ist zwingend und frühzeitig die Kantonsarchäologie beizuziehen!



**1511 SRM Neubau Mythenquai 20-28,  
8002 Zürich**

**Richtprojekt**  
Querschnitt 1-1

M.: 1:300 / 04.07.2017 / pp  
**ARGE - MMMP | GFA | PPI**  
GFA Gruppe für Architektur GmbH, Zürich



- OK Dachrand: +24.10 = 432.70m.ü.M
- 5.OG +20.05
- 4.OG +16.06
- 3.OG +12.07
- 2.OG +8.08
- 1.OG +4.09
- +/-0.00 = 408.60m.ü.M
- 01.UG -5.84
- 02.UG -8.62
- 03.UG -11.39
- 04.UG -14.18

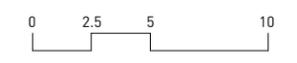
**Archäologie**  
 Für alle baulichen Eingriffe in der Umgebung unterhalb der Kote 406.00m.ü.M. ist zwingend und frühzeitig die Kantonsarchäologie beizuziehen!



**1511 SRM Neubau Mythenquai 20-28,  
 8002 Zürich**

**Richtprojekt**  
 Längsschnitt A-A

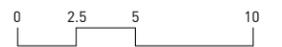
M.: 1:300 / 04.07.2017 / pp  
**ARGE - MMMP | GFA | PPI**  
 GFA Gruppe für Architektur GmbH, Zürich



**1511 SRM Neubau Mythenquai 20-28,  
8002 Zürich**

**Richtprojekt**  
Nordfassade

M.: 1:300 / 04.07.2017 / pp  
ARGE - MMMP | GFA | PPI  
GFA Gruppe für Architektur GmbH, Zürich



**1511 SRM Neubau Mythenquai 20-28,  
8002 Zürich**

**Richtprojekt**  
Seefassade

M.: 1:300 / 04.07.2017 / pp  
ARGE - MMMP | GFA | PPI  
GFA Gruppe für Architektur GmbH, Zürich

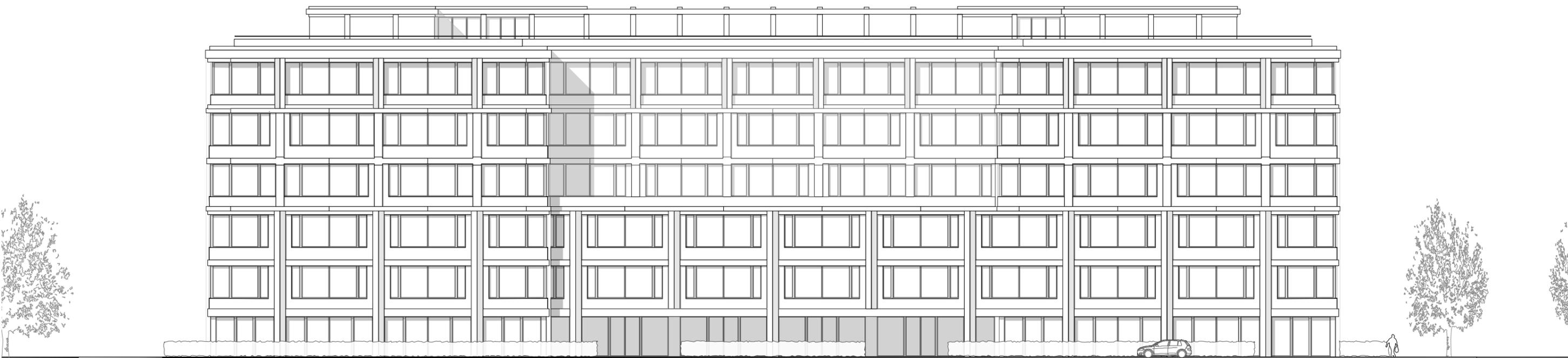


0 2.5 5 10

**1511 SRM Neubau Mythenquai 20-28,  
8002 Zürich**

**Richtprojekt**  
Südfassade

M.: 1:300 / 04.07.2017 / pp  
ARGE - MMMP | GFA | PPI  
GFA Gruppe für Architektur GmbH, Zürich



0 2.5 5 10

**1511 SRM Neubau Mythenquai 20-28,  
8002 Zürich**

**Richtprojekt**  
Nordfassade

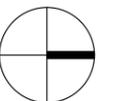
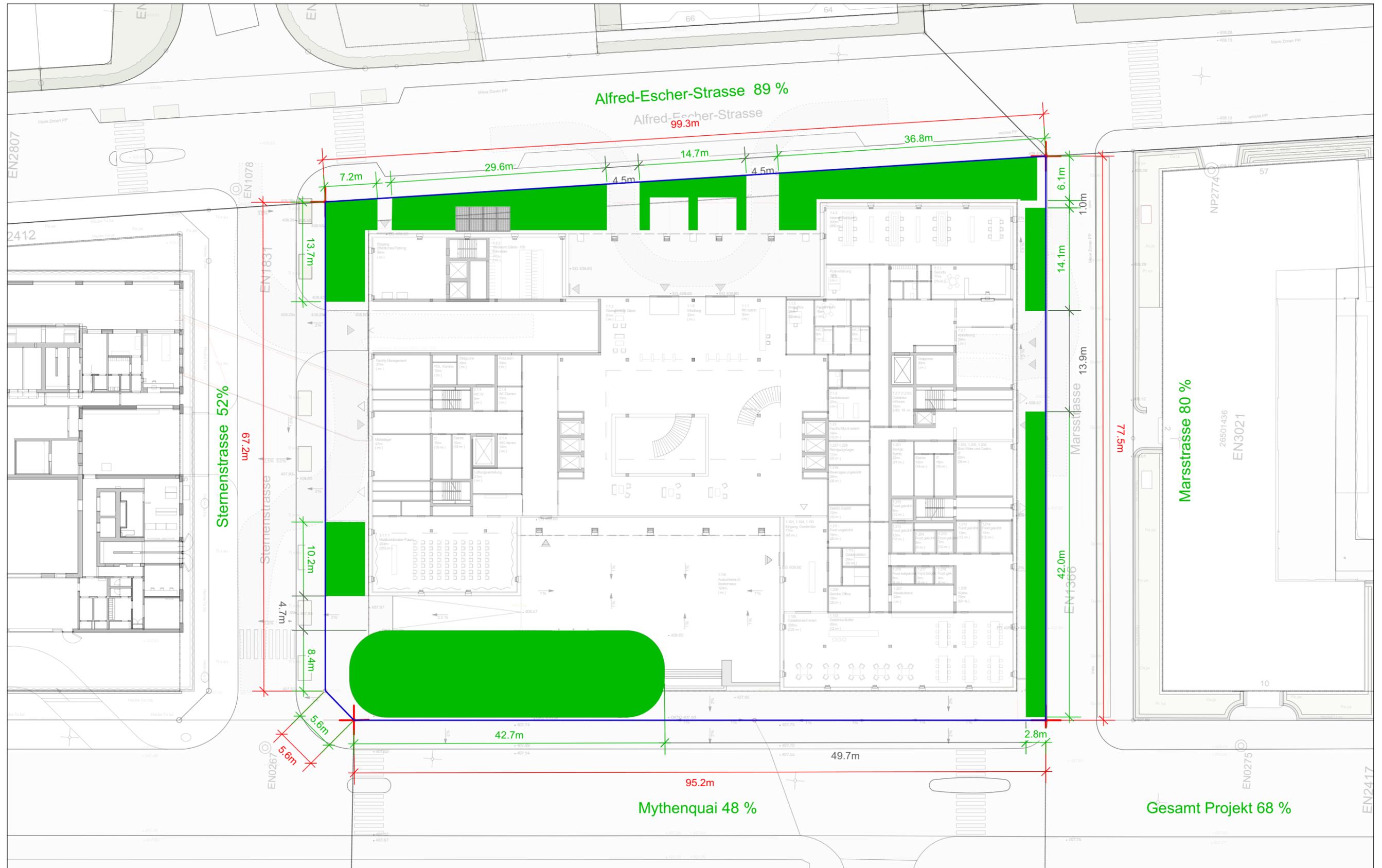
M.: 1:300 / 04.07.2017 / pp  
ARGE - MMMP | GFA | PPI  
GFA Gruppe für Architektur GmbH, Zürich

# Situation Plan M 1:200

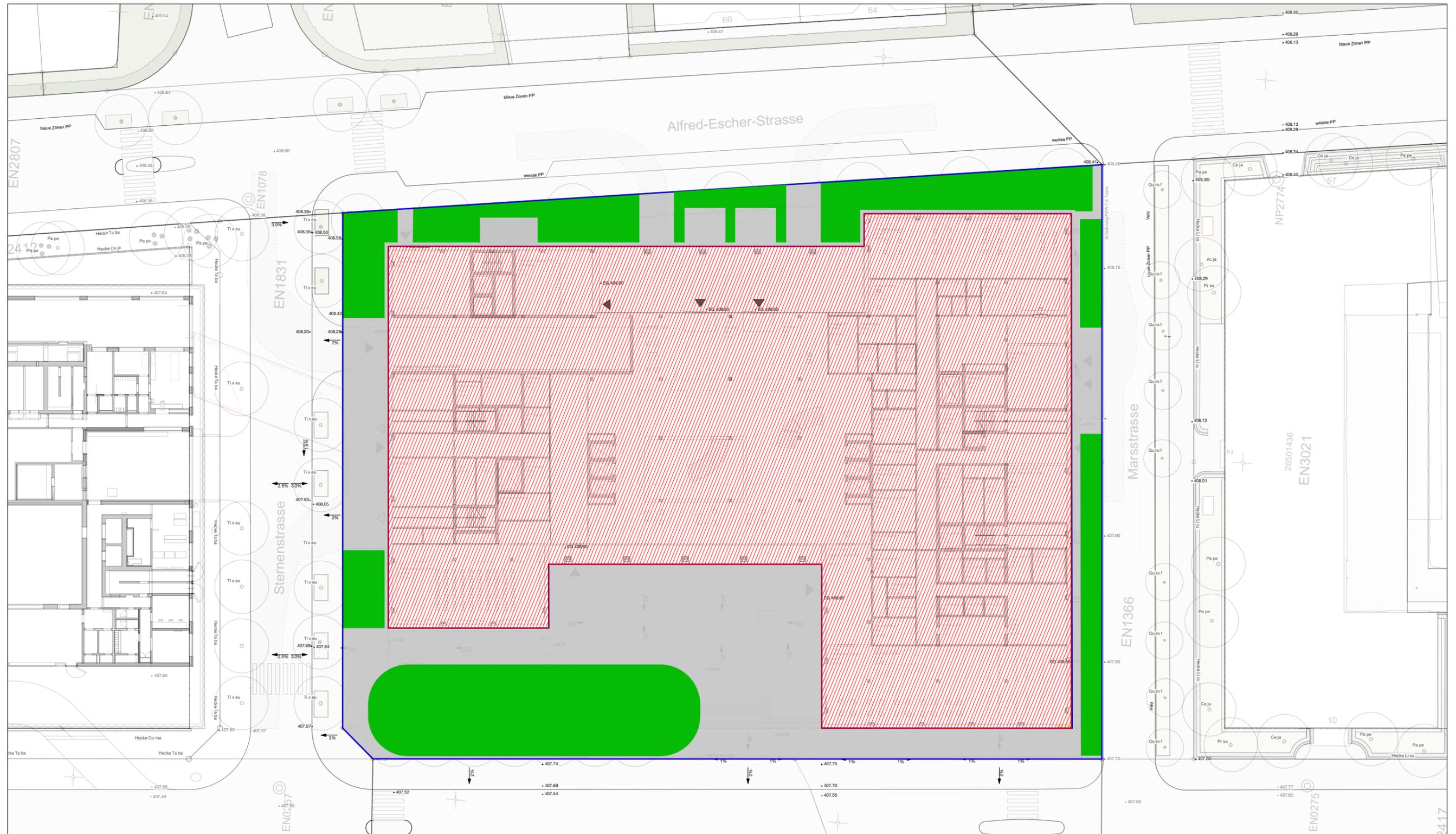




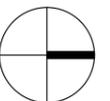
# Grünfläche: Linear Vorzone



# Grünflächen: Nicht Überbaute Grundstücksfläche



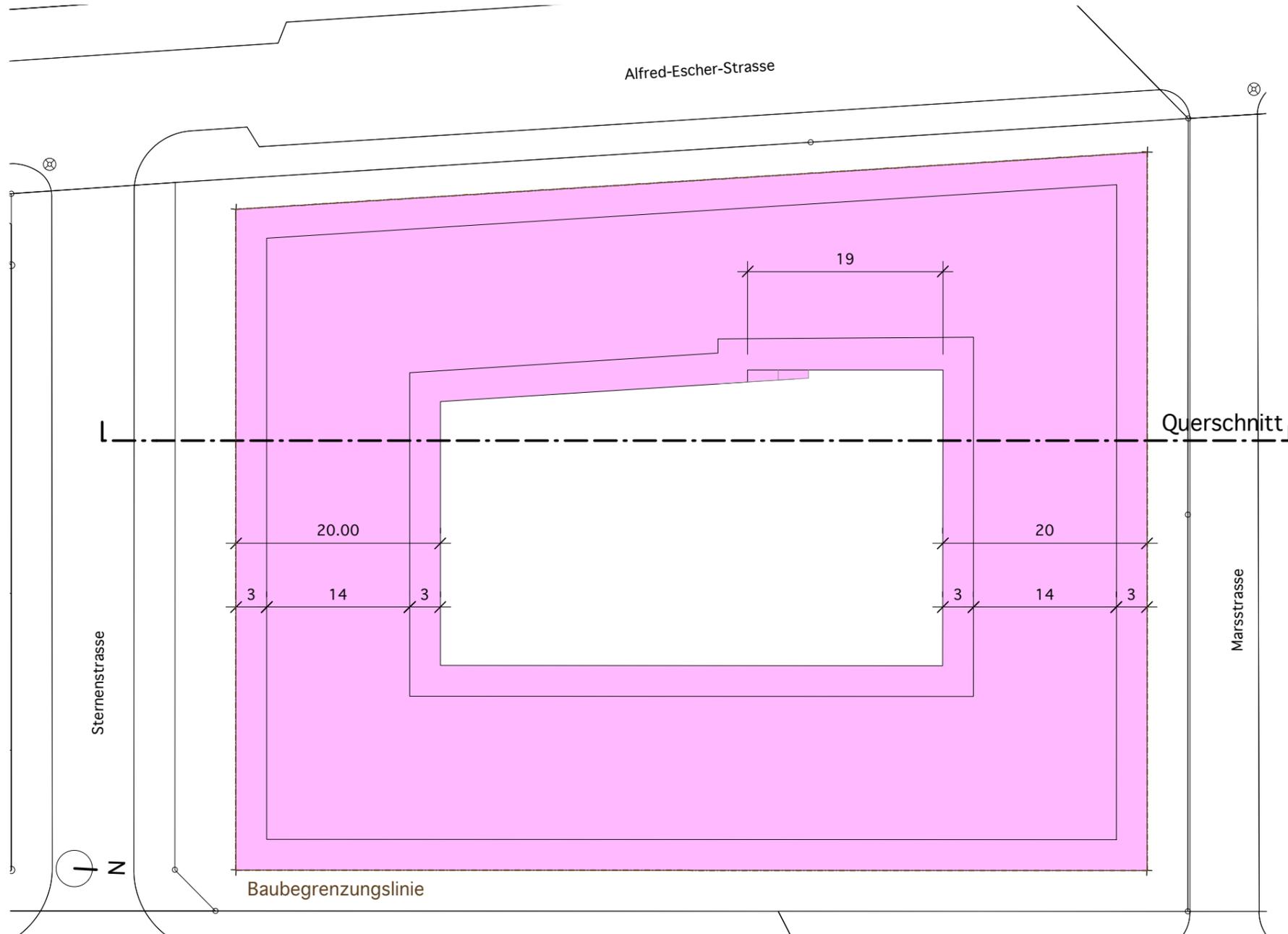
— Perimetergrenze Nicht Überbaute Grundstücksfläche = 2678 qm    
 > *erforderliche Grünflächen (1/3 der Nicht Überbaute Grundstücksfläche) = 892.6 qm*    
■ Grünfläche = 1170qm (44%)





## B AUSNÜTZUNG VERGLEICHSPROJEKT

Alfred-Escher-Strasse



Swiss Re

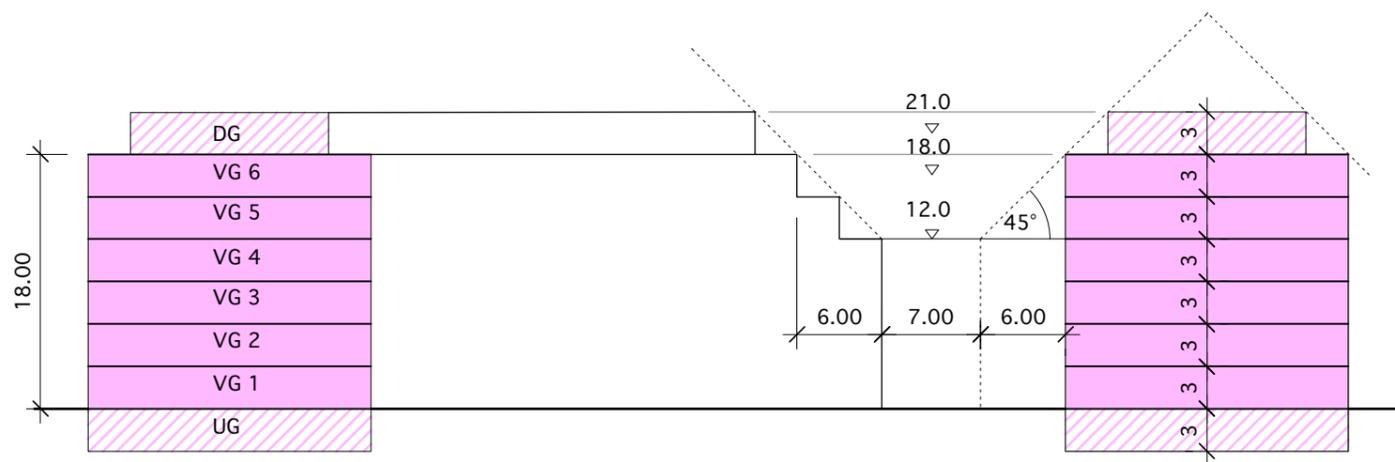
Zürich. Mythen Schloss  
**Vergleichsprojekt / Zulässige Geschossfläche**

Berechnung der maximal zulässigen Geschossfläche (GF)

Mst. 1 : 500  
 10. März 2015

- anrechenbare BGF (aBGF)
- massgebliche BGF (mBGF)

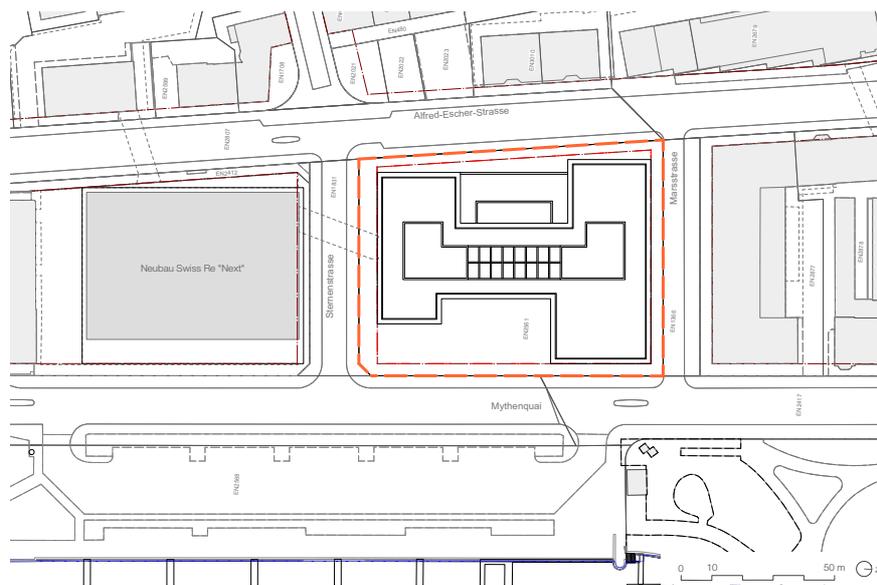
	aGF	mGF	Total
UG	0 m2	4'659.6 m2	
VG 1	4'659.6 m2	0 m2	
VG 2	4'659.6 m2	0 m2	
VG 3	4'659.6 m2	0 m2	
VG 4	4'659.6 m2	0 m2	
VG 5	4'656.9 m2	0 m2	
VG 6	4'653.5 m2	0 m2	
DG	0 m2	3'247 m2	
<b>Total</b>	<b>27'948.8 m2</b>	<b>7'906.6 m2</b>	<b>35'855.4 m2</b>



Reduktion 8% (für Aussenwände)			
	aBGF	mBGF	Total
<b>Total</b>	<b>25'712.16 m2</b>	<b>7'274 m2</b>	<b>32'986.16 m2</b>



## C VERKEHRSBERICHT



## MYTHENQUAI 20 - 28, ZÜRICH

VERKEHRSBERICHT ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN (GP)

Zürich, 25. Januar 2017, angepasst 12. Oktober 2017

SWISS RE INVESTMENTS AG

## MYTHENQUAI 20 - 28, ZÜRICH

VERKEHRSBERICHT ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN (GP)

AuftraggeberIn:

Swiss Re Investments AG

Mythenquai 50/60, CH-8002 Zürich

Bearbeitung:

- Christof Keller, Director | Head Construction Management | Corporate Real Estate & Services

- Andreas Klenner, Senior Project Manager | Construction Management | Corporate Real Estate & Services

Arbeitsgruppe IBV:

Luca Urbani

Janet Fasciati

Zürich, 25. Januar 2017, angepasst 12. Oktober 2017

PN: 101870

**IBV HÜSLER AG**

Ingenieurbüro für Verkehrsplanung  
Olgastrasse 4, CH-8001 Zürich  
Tel. +41 (0)44 252 13 23 Fax +41 (0)44 252 13 20  
ibv@ibv-zuerich.ch www.ibv-zuerich.ch

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	4
2.	GRUNDLAGENVERZEICHNIS	5
3.	ERSCHLIESSUNG IM IST-ZUSTAND	6
4.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	7
	4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)	7
	4.2 Öffentlicher Verkehr (ÖV)	8
	4.3 Fuss- und Veloverkehr	8
	4.4 Anlieferung und Entsorgung	10
	4.5 Feuerwehr und Notzufahrt	10
5.	VERKEHRLICHES MENGENGERÜST MIT GP-VORSCHRIFTEN	11
	5.1 Parkierungskonzept	11
	5.2 Bestimmung des Angebotes an Abstellplätzen mit GP-Vorschriften	11
	5.2.1 Nutzungskonzept und Flächenzuordnung	11
	5.2.2 Berechnung nach Parkplatzverordnung	12
	5.2.3 Maximal mögliches Angebot Personenwagen-Abstellplätze	13
	5.3 Abschätzung des erzeugten Verkehrs für den Ist-Zustand	14
	5.3.1 Induziertes Verkehrsaufkommen DWV und DTV	14
	5.3.2 Induziertes Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde	15
	5.4 Abschätzung des erzeugten Verkehrs Ausgehend der GP-Vorschriften	16
	5.4.1 Induziertes Verkehrsaufkommen DWV und DTV	16
	5.4.2 Induziertes Verkehrsaufkommen Spitzenstunde	17
	5.5 Differenzbetrachtung Verkehrserzeugung Ist-Zustand und GP-Vorschriften	17
	5.6 Verkehrliche Hintergrundbelastung	18
	5.6.1 Beurteilung der Knotenleistungsfähigkeit im Ist-Zustand	19
	5.7 Umlegung des erzeugten Verkehrs auf das Strassennetz	21
	5.8 Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten	22
	5.8.1 Erschliessung des Parkhauses über die Sternenstrasse	23
	5.8.2 Erschliessung des Parkhauses über die Marsstrasse	24
6.	VERKEHRLICHES MENGENGERÜST FÜR DAS RICHTPROJEKT	27
	6.1 Parkierungskonzept	27
	6.2 Bestimmung des Angebotes an Abstellplätzen für das Richtprojekt	27
	6.2.1 Nutzungskonzept und Flächenzuordnung	27
	6.2.2 Berechnung nach Parkplatzverordnung	27
	6.2.3 Angebot Abstellplätze für das Richtprojekt	28
	6.3 Abschätzung des erzeugten Verkehrs Innerhalb des GP-Perimeters	29
7.	ANHANG	30

## 1. AUSGANGSLAGE

Die Swiss Re Investments AG (nachstehend Swiss Re) hat in Abstimmung mit der Stadt Zürich nach Abschluss einer Testplanung entschieden, das bestehende Gebäude „Mythenschloss“ am Mythenquai 20-28 in Zürich abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Das architektonische Konzept von Meili & Peter Architekten AG und GFA Gruppe für Architektur GmbH ist auf Stufe Richtprojekt weiterbearbeitet worden. In den nachfolgenden Kapiteln sind dazu die verkehrlichen Themenfelder beschrieben.

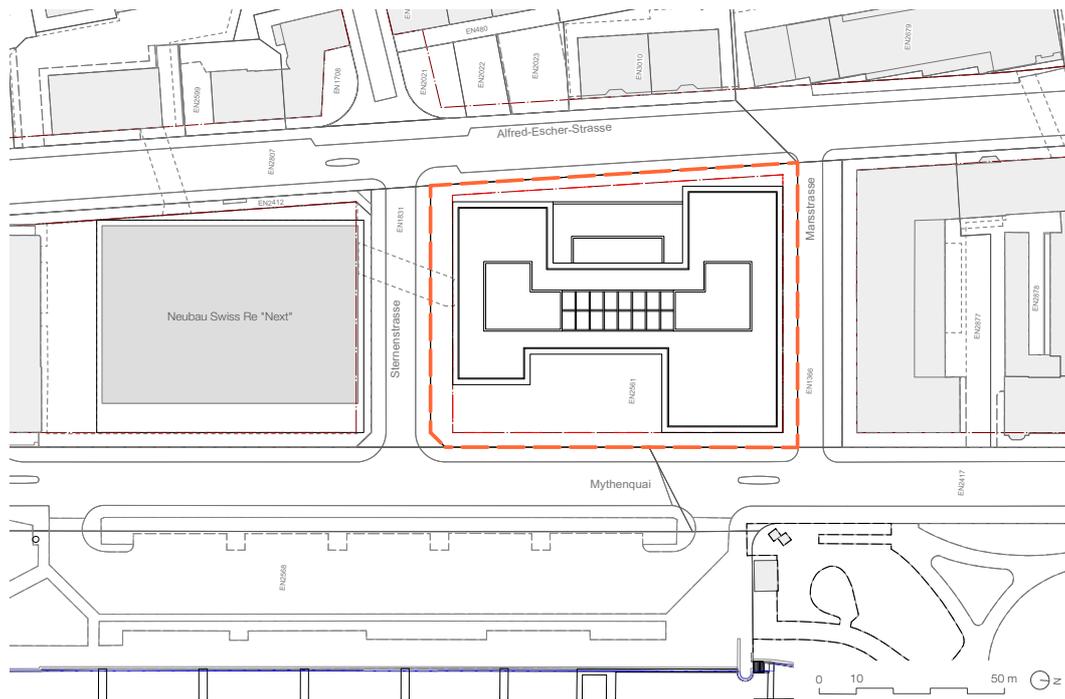


Abbildung 1: Projektperimeter Gestaltungsplan mit Richtprojekt (Dachaufsicht)

## 2. GRUNDLAGENVERZEICHNIS

Folgende Unterlagen und Normen sind bei der Erarbeitung des vorliegenden Berichtes berücksichtigt worden:

Nr.	Bezeichnung	Verfasser/Datum
	Städtebauliches Richtprojekt	MMMP / GFA / 04.07.2017
	Vorschriften des Gestaltungsplans	Planpartner 12.10.2017
	Verkehrsmodelldaten	Gesamtverkehrsmodell 2013 / Datenbezug: 21.12.2016
	Verkehrserhebungen	IBV, Dienstag 20.12.2016
	Vereinbarung Swiss Re und Stadt Zürich (Tiefbauamt) zur Parkierung	28.02.2011
	Vorstudie „Mythenquai“	Tiefbauamt der Stadt Zürich, 17.01.2014
700.1	Planungs- und Baugesetz (PBG)	Kanton Zürich / 7.09.1975
700.5	Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien)	Kanton Zürich / 9.12.1987
722.15	Verkehrssicherheitsverordnung	Kanton Zürich / 15.06.1983
741.500	Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung)	Stadt Zürich / 11.12.1996 mit Änderungen bis 16.12.2015
	Leitfaden Fahrtenmodell	Stadt Zürich / Januar 2007, aktualisiert März 2016
	Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen	Feuerwehr Koordination Schweiz FKS, 4.02.2015
SN 640 052	Wendeanlagen	VSS / 1.04.1977
SN 640 090	Projektierung, Grundlagen: Sichtweiten	VSS / 1.07.2001
SN 640 105b	Verbreiterung der Fahrbahn in Kurven	VSS / 1.03.2003
SN 640 201	Geometrisches Normalprofil	VSS / 1.10.1992

Tabelle 1: Grundlagenverzeichnis

### 3. ERSCHLIESSUNG IM IST-ZUSTAND

Die heutige Erschliessung der Liegenschaft Mythenquai 20-28 erfolgt über die Sternenstrasse. Insgesamt stehen heute 465 Personenwagen- und 68 Motorrad-Abstellplätze (AP) in einem viergeschossigen Parkhaus den Bewohnern, Mitarbeitenden, Besucherinnen/Besucher und der Kundschaft zur Verfügung.

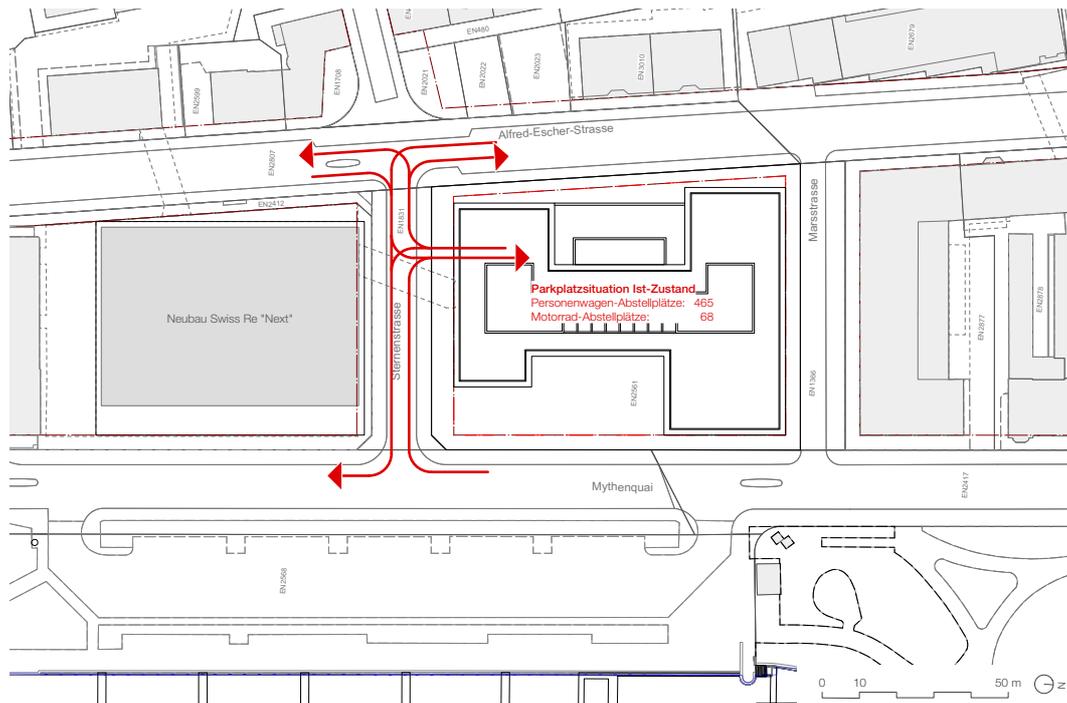


Abbildung 2: Erschliessung MIV Ist-Zustand

## 4. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

### 4.1 MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR (MIV)

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) soll künftig von der Sternen- oder Marsstrasse erfolgen. Im vorliegenden Dokument werden immer beide Möglichkeiten als Variante „Sternenstrasse“ bzw. „Marsstrasse“ abgebildet. Aus Richtung Kilchberg ist die Zu- und Wegfahrt über das Mythenquai (gemäss Vorstudie „Mythenquai“ soll neu das Abbiegen auf die Sternenstrasse möglich sein) sowie über die Alfred-Escher-Strasse möglich. Die Zufahrt von Zürich City ist ebenfalls über das Mythenquai und Alfred-Escher-Strasse möglich. Für die Wegfahrt in Richtung Zürich City ist zwingend über die Alfred-Escherstrasse zu fahren, da von der Sternen- bzw. Marsstrasse am Mythenquai nur das Rechtsabbiegen erlaubt ist. Von der Alfred-Escher-Strasse wird eine Vorfahrt erschlossen.

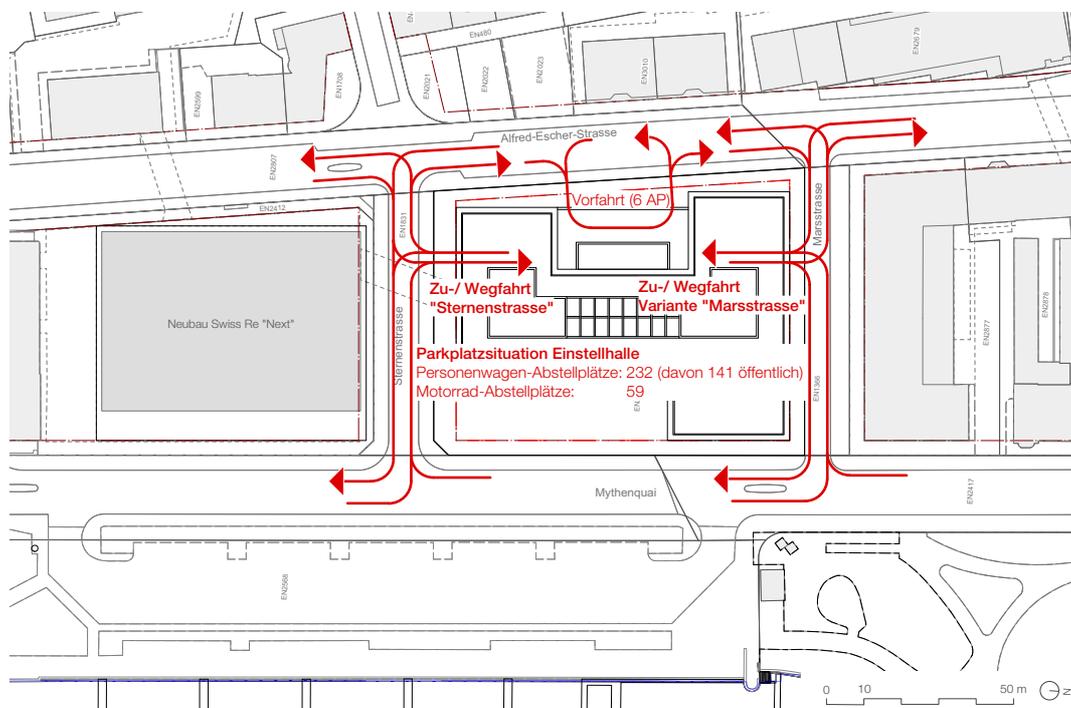


Abbildung 3: Erschliessung MIV und Angebot Personenwagen-Parkierung für das Richtprojekt

## 4.2 ÖFFENTLICHER VERKEHR (ÖV)

Die Buslinien 161 (Zürich Bürkliplatz – Kilchberg ZH Kirche) und 165 (Zürich Bürkliplatz – Rüslikon Park im Grüene) verkehren entlang des Mythenquais. Bei der Liegenschaft am Mythenquai 60 liegt die Haltestelle „Schweizer Rück“. Beide Buslinien verkehren in den Hauptverkehrszeiten im 15 Minuten-Takt und in den Nebenverkehrszeiten im 30 Minuten-Takt. In ca. 300 m Fusswegdistanz befindet sich die Haltestelle „Rentenanstalt“, welche neben den beiden Buslinien 161 und 165 auch von der Tramlinie 5 (Laubegg – Bahnhof Enge - Zoo) bedient wird. Die Tramlinie 5 verkehrt tagsüber im 7.5 Minuten-Takt.

## 4.3 FUSS- UND VELOVERKEHR

Die Durchlässigkeit der umliegenden Bebauungsstruktur für den Fussverkehr ist sehr gut. Entlang der Alfred-Escher-Strasse, der Sternenstrasse und des Mythenquais besteht beidseitig ein Trottoir. Entlang der Marsstrasse besteht nur ein Trottoir auf der gegenüberliegenden Strassenseite des Projektperimeters. Das Mythenquai kann in der Verlängerung der Sternen- bzw. Marsstrasse überquert werden. Die beiden Fusswegquerungen sind mit einer Fussgängerschutzinsel ausgerüstet. Entlang des Zürichsee verläuft ein im regionalen Richtplan eingetragener Fuss- und Wanderweg.

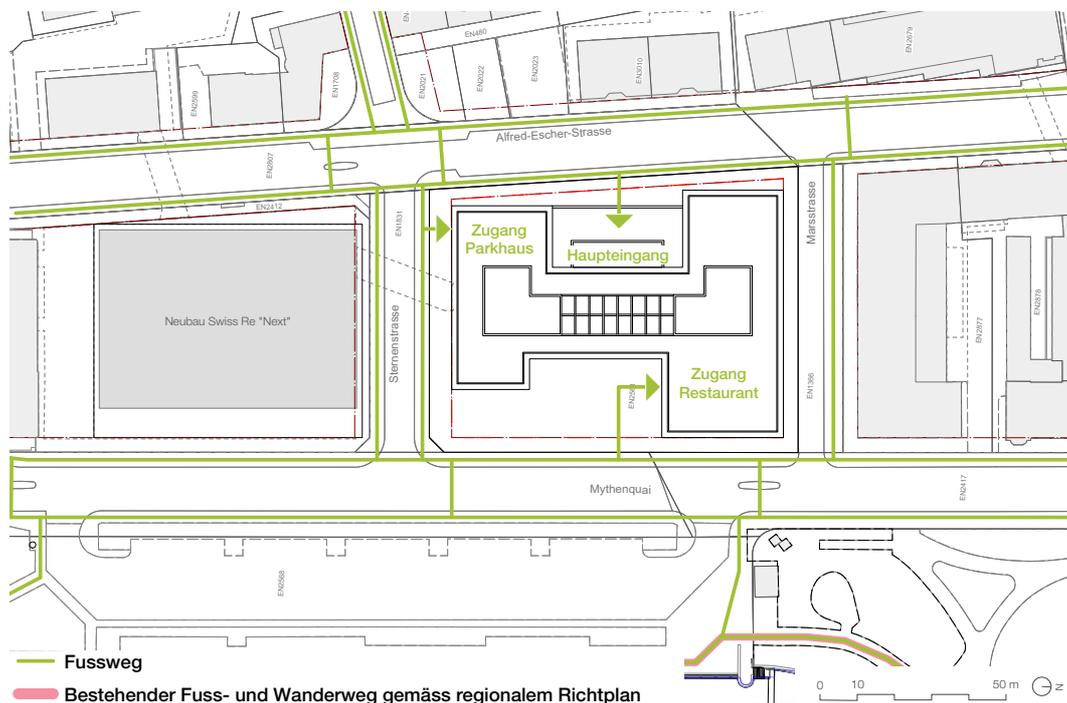


Abbildung 4: Erschliessung Fussgängerverkehr

Entlang des Mythenquais verläuft der im regionalen Richtplan eingetragene und bestehende Veloweg. Entlang der Alfred-Escher-Strasse ist ein geplanter Veloweg im regionalen Richtplan eingetragen. Velofahrende können von beiden „Veloachsen“ zu den Velo-Abstellplätzen in einem Veloraum im Erdgeschoss (Kunden Swiss Re und Gastronomie) und zu einem zusätzlichen grosszügigen Veloraum im Untergeschoss anfahren.

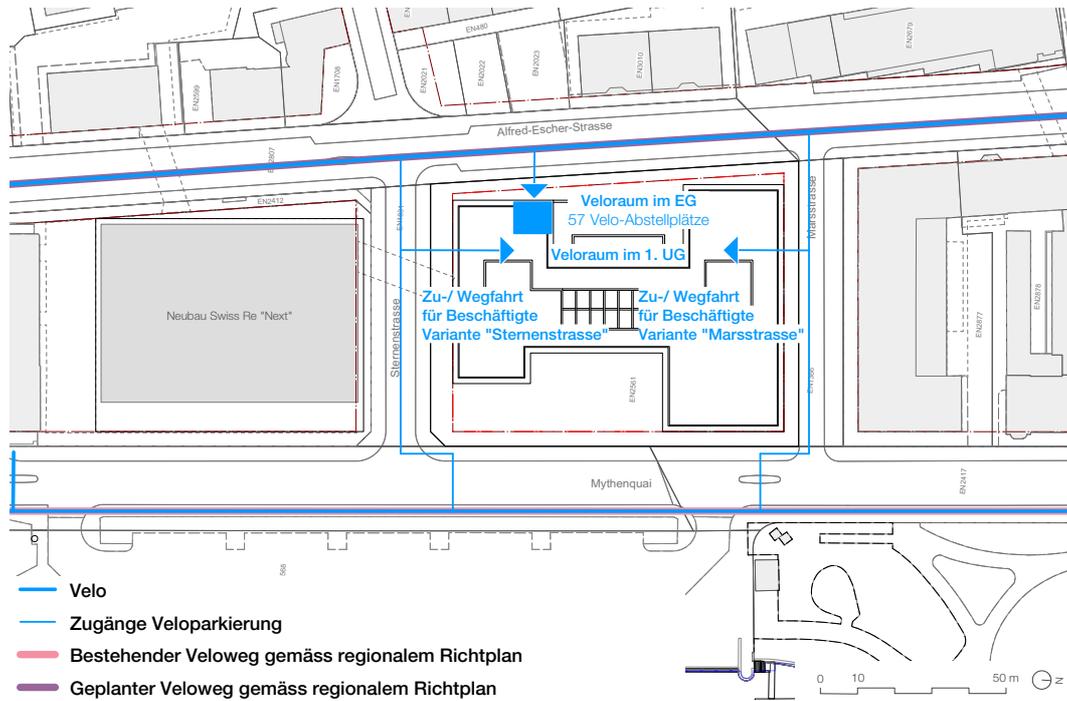


Abbildung 5: Erschliessung Veloverkehr und Angebot Veloparkierung für das Richtprojekt

#### 4.4 ANLIEFERUNG UND ENTSORGUNG

Umschlagsflächen können je nach Anlieferungskonzept im Aussenbereich (innerhalb gelb markierter Felder) oder innerhalb des Gebäudes im Erd- oder Untergeschoss (Anlieferungshallen) ausgewiesen werden. Die Erschliessung ist über die Sternen- und Marsstrasse möglich.

Die gewerbliche Entsorgung des Kehrichts ist über die Anlieferungsbereiche organisiert.

Die Anlieferung sowie die Entsorgung findet ausschliesslich auf Privatgrund (innerhalb der Parzelle) statt.

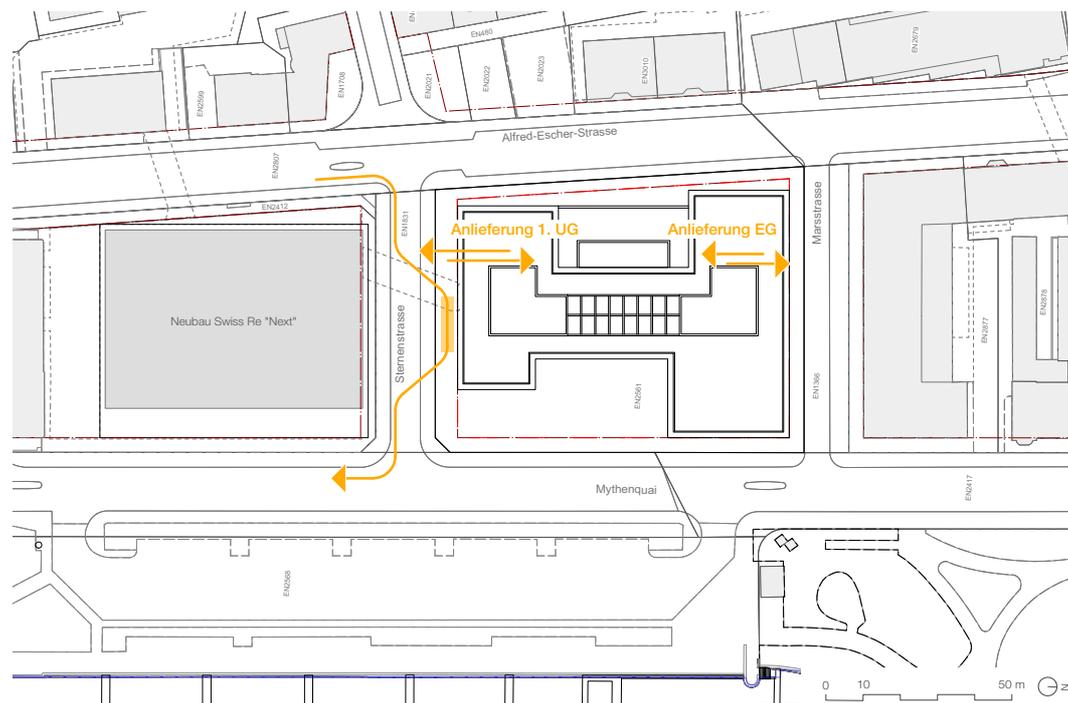


Abbildung 6: Anlieferung

#### 4.5 FEUERWEHR UND NOTZUFAHRT

Feuerwehr- und Notfahrzeuge können rund um das Gebäude zirkulieren.

## 5. VERKEHRLICHES MENGengerüst MIT GP-VORSCHRIFTEN

### 5.1 PARKIERUNGSKONZEPT

Innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters sind gemäss Vorschriften des Gestaltungsplans maximal 33'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossflächen realisierbar. Neben der Dienstleistungsnutzung ist im Richtprojekt (siehe Kapitel 6) eine Gastronomienutzung im Erdgeschoss vorgesehen. Gemäss Richtprojekt werden 96.5 % der massgeblichen Geschossflächen (mGF) der Dienstleistungsnutzung und 3.5 % der mGF der Gastronomienutzung zugeordnet. Für die nachfolgenden Berechnungen werden die gleichen prozentualen Anteile verwendet.

Darüber hinaus sind gemäss Vorschriften des Gestaltungsplans maximal 10 Abstellplätze für betriebsnotwendige Fahrzeuge zulässig.

Zusätzlich müssen mindestens 140 und dürfen maximal 160 „öffentliche“ Personenwagen-Abstellplätze, welche auf dem Parkplatz des Hafens Enge (127 AP) und bei der Strassenparkierung entlang der Alfred-Escher-Strasse (30 AP) aufgehoben werden, im neuen Parkhaus angeboten werden. Die „öffentlichen“ Personenwagen-Abstellplätze sind in das städtische Parkleitsystem zu integrieren.

### 5.2 BESTIMMUNG DES ANGEBOTES AN ABSTELLPLÄTZEN MIT GP-VORSCHRIFTEN

#### 5.2.1 NUTZUNGSKONZEPT UND FLÄCHENZUORDNUNG

Flächenmässig sind gemäss Vorschriften des Gestaltungsplans nachfolgende Nutzflächen möglich:

Nutzungen	mGF
Dienstleistung	31'845
Gastronomie	1'155
<b>Total</b>	<b>33'000</b>

Tabelle 2: Maximal mögliche Geschossflächen nach Vorschriften des Gestaltungsplans

### 5.2.2 BERECHNUNG NACH PARKPLATZVERORDNUNG

Das gesamte Areal liegt gemäss geltender Parkplatzverordnung der Stadt Zürich im Parkplatz-Reduktionsgebiet C (Minimum 40 %, Maximum 70 %). Mit den maximal möglichen Geschossflächen müssen im Minimum insgesamt 73 und dürfen im Maximum 128 Personenwagen-Abstellplätze angeboten werden. Zusätzlich dürfen maximal 10 Abstellplätze für Betriebsfahrzeuge angeboten werden. Diese Abstellplätze werden gemäss PPV Art. 8. Abs. 1 als Abstellplätze für betriebsnotwendige Fahrzeuge ausgewiesen.

Zudem sind im Minimum 7 Motorrad-Abstellplätze zu erstellen (siehe Parkplatzberechnung Personenwagen-Abstellplätze – Anhang 1).

Nutzung	mGF	Anzahl Personenwagen-Abstellplätze Reduzierter Bedarf			
		Minimum	Maximum	Kunden davon vom Maximum	Beschäftigte davon vom Maximum
Dienstleistung (<500 m <sup>2</sup> )	500	1.7	2.9	0.7	2.2
Dienstleistung (>500 m <sup>2</sup> )	31'345	59.7	104.5	26.1	78.4
Gastronomie	1'155	11.6	20.2	15.2	5.1
<b>Total AP nach Nutzflächen</b>	<b>33'000</b>	<b>72.9</b>	<b>127.6</b>	<b>42.0</b>	<b>85.6</b>
Betriebsnotwendige Fahrzeuge		10.0	10.0	0.0	10.0
<b>Total AP nach PPV</b>		<b>82.9</b>	<b>137.6</b>	<b>42.0</b>	<b>95.6</b>

Tabelle 3: Berechnung Personenwagen-Abstellplätze nach PPV 2010

### 5.2.3 MAXIMAL MÖGLICHES ANGEBOT PERSONENWAGEN-ABSTELLPLÄTZE

Für die Beschäftigten der Swiss Re und Gastronomienutzung können insgesamt maximal 86 Personenwagen-Abstellplätze und für die Kundschaft maximal 42 Personenwagen-Abstellplätze angeboten werden. Davon werden 4 Kunden-Abstellplätze der Swiss Re bei der Vorfahrt angeordnet. Ebenfalls im Bereich der Vorfahrt sind zusätzlich 2 Abstellplätze für Taxis geplant, welche nicht über die PPV gerechnet werden. Zudem sind maximal 10 Abstellplätze für Betriebsfahrzeuge zulässig.

Zusätzlich müssen mindestens 140 und dürfen maximal 160 „öffentliche“ Personenwagen-Abstellplätze in der Einstellhalle angeboten werden.

Gemäss Vorschriften des Gestaltungsplans sind insgesamt maximal 300 Personenwagen-Abstellplätze innerhalb des GP-Perimeters realisierbar.

Nutzung	Anzahl Personenwagen-Abstellplätze				Total
	Berechnung nach PPV			ausserhalb PPV	
	Beschäftigte	Kunden	Betriebsfahrzeuge		
<b>Einstellhalle</b>					
Swiss Re	81	23			104
Gastronomie	5	15			20
„öffentliche“ AP				160	160
Betriebsfahrzeuge			10		10
<b>Vorfahrt</b>					
Swiss Re		4			4
Taxi-AP				2	2
<b>Total AP</b>	<b>86</b>	<b>42</b>	<b>10</b>	<b>162</b>	<b>300</b>

Tabelle 4: Maximal mögliches Angebot PW-Abstellplätze gemäss GP-Vorschriften

### 5.3 ABSCHÄTZUNG DES ERZEUGTEN VERKEHRS FÜR DEN IST-ZUSTAND

#### 5.3.1 INDUZIERTES VERKEHRSAUFKOMMEN DWV UND DTV

Für die Abschätzung des induzierten Verkehrsaufkommens im Ist-Zustand wird von den bestehenden 465 Personenwagen-Abstellplätzen ausgegangen. Die Personenwagen-Abstellplätze sind auf nachfolgende Nutzer aufgeteilt<sup>2</sup>.

Nutzung	Anzahl Personenwagen-Abstellplätze
Dienstleistung (Mitarbeitende)	340
Dienstleistung (Kundschaft)	20
Wohnen (Bewohnende)	95
Wohnen (Besucherinnen/Besucher)	10
<b>Total</b>	<b>465</b>

Tabelle 5: Aufteilung der Personenwagen-Abstellplätze nach Nutzer im Ist-Zustand

Für die Personenwagen-Abstellplätze sind je nach Nutzweise des Abstellplatzes spezifische Verkehrspotentiale (SVP) eingesetzt worden (siehe Fahrtenberechnungen – Anhang 4). Die eingesetzten SVP sind aus dem „Leitfaden Fahrtenmodell“ abgeleitet worden.

Daraus resultieren durchschnittlich rund 1'193 Personenwagen-Fahrten pro Werktag (DWV<sup>3</sup>). Umgerechnet auf den durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV<sup>4</sup>) sind dies 963 Personenwagen-Fahrten.

Die bestehenden „öffentlichen“ 127 Personenwagen-Abstellplätze beim Hafen Enge und die 30 Personenwagen-Abstellplätze an der Alfred-Escher-Strasse, welche aufgehoben werden, induzieren heute rund 785 Personenwagen-Fahrten pro Werktag (DWV).

<sup>2</sup> „Machbarkeitsstudie Integration eines öffentlichen Parkhauses“, Buchhofer Barbe AG, 26.02.2010

<sup>3</sup> DWV = durchschnittlicher Werktagsverkehr

<sup>4</sup> DTV = Jahresverkehr / 365 Tage

### 5.3.2 INDUZIERTES VERKEHRSAUFKOMMEN IN DER SPITZENSTUNDE

Für die Kapazitätsberechnung relevant sind die Spitzenstundenbelastungen. In der massgebenden Abendspitzenstunde (ASP) ist mit 153 Wegfahrten und 55 Zufahrten von Personenwagen zu rechnen. Die Koeffizienten für die Fahrtenberechnung (Fahrten/Abstellplatz) sind der detaillierten Berechnung im Anhang 4 zu entnehmen.

Nutzung	Fahrten DWV	Fahrten DTV	Fahrten Spitzenstunde			
			MSP weg	MSP zu	ASP weg	ASP zu
Dienstleistung	930	701	2.0	138.0	142	2.0
Wohnen	263	263	48.5	1.0	10.5	52.5
<b>Total</b>	<b>1'193</b>	<b>963</b>	<b>50.5</b>	<b>139.0</b>	<b>152.5</b>	<b>54.5</b>

Tabelle 6: Zusammenstellung der Fahrtenberechnungen für den Ist-Zustand mit den bestehenden 465 Personenwagen-Abstellplätzen

Die bestehenden „öffentlichen“ 157 Personenwagen-Abstellplätze beim Hafen Enge und an der Alfred-Escher-Strasse induzieren in der Abendspitzenstunde 94 Wegfahrten und 47 Zufahrten mit Personenwagen.

Nutzung	Fahrten DWV	Fahrten DTV	Fahrten Spitzenstunde			
			MSP weg	MSP zu	ASP weg	ASP zu
127 AP Hafen Enge	635	635	0.0	38.1	76.2	38.1
30 AP Alfred-Escher-Strasse	150	150	0.0	9.0	18.0	9.0
<b>Total</b>	<b>785</b>	<b>785</b>	<b>0.0</b>	<b>47.1</b>	<b>94.2</b>	<b>47.1</b>

Tabelle 7: Zusammenstellung der Fahrtenberechnungen für den Ist-Zustand mit den bestehenden 157 „öffentlichen“ Personenwagen-Abstellplätzen

## 5.4 ABSCHÄTZUNG DES ERZEUGTEN VERKEHRS AUSGEHEND DER GP-VORSCHRIFTEN

### 5.4.1 INDUZIERTES VERKEHRSAUFKOMMEN DWV UND DTV

Gemäss den Vorschriften des Gestaltungsplans wird die Anzahl Personenwagen-Abstellplätze nach der PPV berechnet. Zusätzlich werden öffentliche Personenwagen-Abstellplätze in der Einstellhalle angeboten.

Für die Abschätzung des induzierten Verkehrsaufkommens ist von den maximal möglichen 300 Personenwagen-Abstellplätzen ausgegangen worden (im Richtprojekt sind 238 AP vorgesehen).

Für die Personenwagen-Abstellplätze sind je nach Nutzweise des Abstellplatzes spezifische Verkehrspotentiale (SVP) eingesetzt worden (siehe Fahrtenberechnungen – Anhang 5). Die eingesetzten SVP sind aus dem Leitfaden „Fahrtenmodell“ abgeleitet worden. Für das SVP der „öffentlichen“ Parkierung ziehen wir den Bericht „Belegung und Verkehrsaufkommen von Parkfeldern in der Stadt Zürich“ des Planungsbüro Jud, 30.09.2010 hinzu, welcher die Nutzung von „öffentlichen“ Abstellplätzen in der Stadt Zürich untersucht hat. Die Bandbreite der spezifischen Verkehrspotentiale für die „öffentlichen“ Abstellplätze ist je nach Lage der Parkierungsanlage sehr unterschiedlich (Parkhaus Gessnerallee: 2.84 Fahrten pro Personenwagen-Abstellplatz und Tag, Parkhaus Jelvoli 8.86 Fahrten pro Personenwagen-Abstellplatz und Tag). Wir haben einen mittleren Wert von 5.0 Fahrten pro Personenwagen-Abstellplatz für die Berechnungen verwendet.

Mit den maximal möglichen 300 Personenwagen-Abstellplätze resultieren durchschnittlich 1'326 Personenwagen-Fahrten pro Werktag (DWV<sup>5</sup>). Umgerechnet auf den durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV<sup>6</sup>) sind dies 1'222 Personenwagen-Fahrten.

Zusätzlich ist für die vorgesehenen 70 Motorrad-Abstellplätze mit 71 Fahrten pro Werktag zu rechnen.

Die Lastwagen-Fahrten sind noch nicht abschätzbar, da diese abhängig vom Betriebskonzept sind.

---

<sup>5</sup> DWV = durchschnittlicher Werktagsverkehr

<sup>6</sup> DTV = Jahresverkehr / 365 Tage

#### 5.4.2 INDUZIERTES VERKEHRSAUFKOMMEN SPITZENSTUNDE

Für die Kapazitätsberechnung relevant sind die Spitzenstundenbelastungen. In der massgebenden Abendspitzenstunde (ASP) ist mit 163 Wegfahrten und 69 Zufahrten von Personenwagen zu rechnen. Die Koeffizienten für die Fahrtenberechnung (Fahrten/Abstellplatz) ist der detaillierten Berechnung im Anhang 5 zu entnehmen.

Nutzung	Fahrten DWV	Fahrten DTV	Fahrten Spitzenstunde			
			MSP weg	MSP zu	ASP weg	ASP zu
Dienstleistung	301	227	2.5	34.7	39.7	2.5
Gastronomie	103	103	1.5	4.0	7.4	3.3
Betriebsfahrzeuge	32	24	3.2	1.6	1.6	3.2
„öffentliche AP“	800	800	0.0	48.0	96.0	48.0
„Vorfahrt“	90	68	12.0	18.0	18.0	12.0
<b>Total</b>	<b>1'326</b>	<b>1'222</b>	<b>19.2</b>	<b>106.3</b>	<b>162.6</b>	<b>69.0</b>

Tabelle 8: Zusammenstellung der Fahrtenberechnungen für die maximal möglichen 300 Personenwagen-Abstellplätze

#### 5.5 DIFFERENZBETRACHTUNG VERKEHRSERZEUGUNG IST-ZUSTAND UND GP-VORSCHRIFTEN

Im Ist-Zustand werden innerhalb des GP-Perimeters 1'193 Fahrten/Tag erzeugt. Die bestehenden 157 „öffentlichen“ Personenwagen-Abstellplätze erzeugen im Ist-Zustand 785 Fahrten/Tag. Zusammen werden im Ist-Zustand 1'978 Fahrten/Tag erzeugt.

Mit den gemäss Vorschriften des Gestaltungsplans maximal möglichen 300 Personenwagen-Abstellplätzen werden 1'326 Fahrten/Tag erzeugt. In den 1'326 Fahrten/Tag sind bereits die Fahrten der maximal 160 „öffentlichen“ Personenwagen-Abstellplätze enthalten.

Ausgehend von den gemäss GP-Vorschriften maximal möglichen 300 Personenwagen-Abstellplätzen, werden mit Einbezug der wegfallenden 157 „öffentlichen“ Personenwagen-Abstellplätzen insgesamt 322 Abstellplätze reduziert. Dadurch ist mit 652 Fahrten/Tag weniger zu rechnen.

	Anzahl Abstellplätze	Fahrten DWV
<b>Ist-Zustand</b>	<b>622</b>	<b>1'978</b>
- Mythenquai 20-28 (GP-Perimeter)	465	1'193
- Hafen Enge	127	635
- Alfred-Escher-Strasse	30	150
<b>Projekt</b>	<b>300</b>	<b>1'326</b>
<b>Differenz</b>	<b>-322</b>	<b>-652</b>

Tabelle 9: Differenzbetrachtung Ist-Zustand und Projekt (max. AP nach GP-Vorschriften)

## 5.6 VERKEHRLICHE HINTERGRUNDBELASTUNG

Für die Hintergrundbelastung wurden die Daten aus dem Gesamtverkehrsmodell<sup>7</sup> hinzugezogen. Für die Verifizierung der Modelldaten sind am Dienstag 20.12.2016 in der Abendspitzenstunde zwischen 17.00 und 18.00 Uhr Verkehrserhebungen an den beiden Knoten Alfred-Escher-/ Marsstrasse und Mythenquai/Marsstrasse mittels Videoaufzeichnungen durchgeführt worden. Infolge Bauarbeiten des Neubaus des Swiss Re „Next“-Gebäudes ist die Sternenstrasse teilweise gesperrt (Knoten Mythenquai/Sternenstrasse) und wird grösstenteils als Bauinstallationsplatz verwendet, weshalb hier keine Verkehrserhebung durchgeführt wurde.

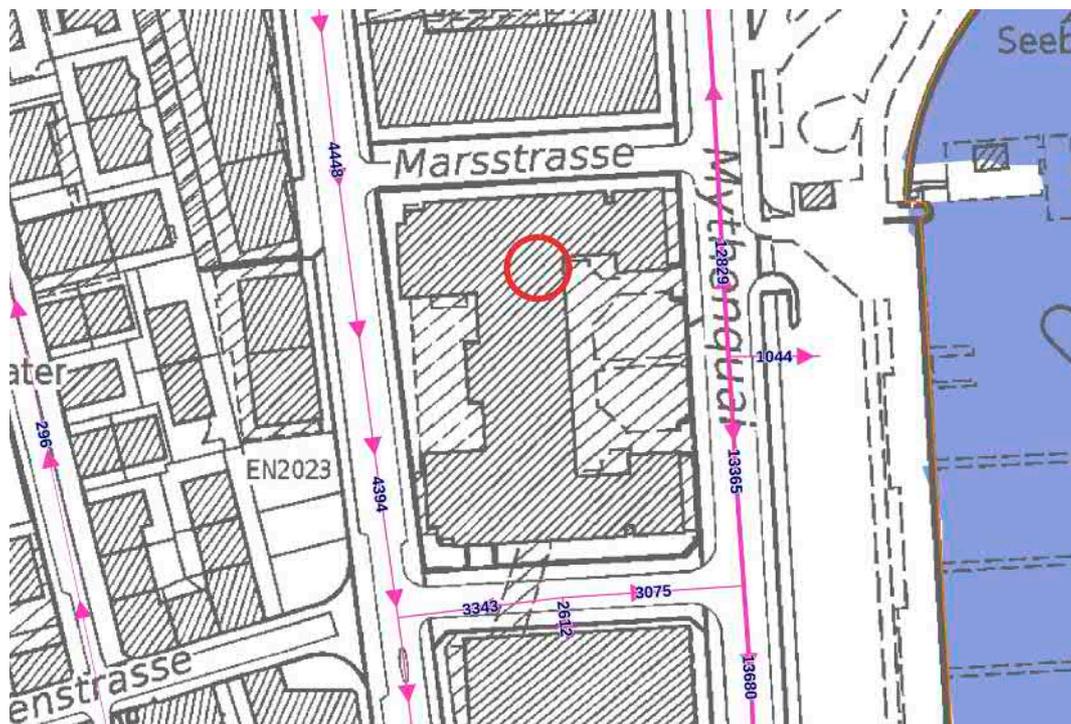


Abbildung 7: Belastung Alfred-Escher-Strasse und Mythenquai heute an einem durchschnittlichen Werktag (DWV 2013), Quelle: [www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch)

<sup>7</sup> Gesamtverkehrsmodell, DWV und ASP 2013 (Datenbezug: [www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch), 21.12.2016)

### 5.6.1 BEURTEILUNG DER KNOTENLEISTUNGSFÄHIGKEIT IM IST-ZUSTAND

Nachfolgend sind die beiden Knoten Alfred-Escher-/ Marsstrasse und Mythenquai-/ Marsstrasse auf die Leistungsfähigkeit im Ist-Zustand überprüft worden. Die Prüfung ist gemäss der SN 640 022 – Leistungsfähigkeit, Verkehrsqualität, Belastbarkeit, Knoten ohne Lichtsignalanlage – durchgeführt worden.

Die Querschnittsbelastung aus der Erhebung des Knoten Alfred-Escher-/ Marsstrasse beträgt 515 Fz. / in der Abendspitzenstunde (ASP). Gemäss Gesamtverkehrsmodell (ASP 2013) sind im selben Abschnitt lediglich 405 Fz. / Stunde ausgewiesen.

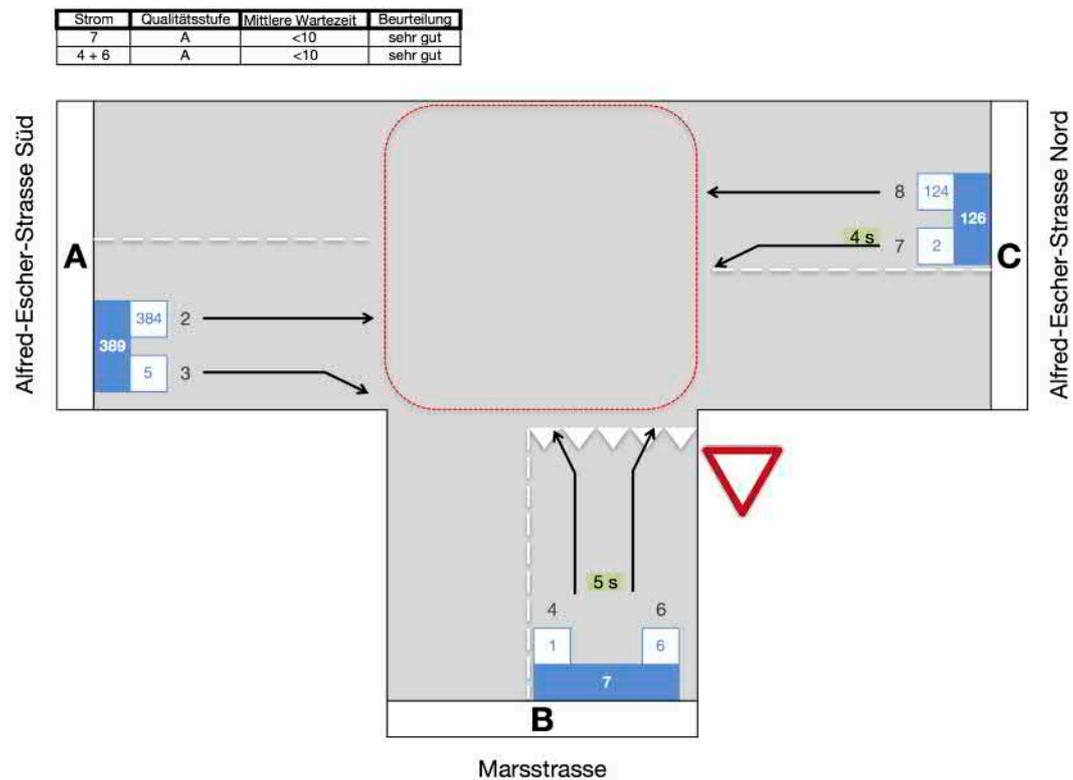


Abbildung 8: Belastung des Knotens Alfred-Escher-/ Marsstrasse in der Abendspitzenstunde im Ist-Zustand (Erhebungen IBV, Dienstag 20.12.2016)

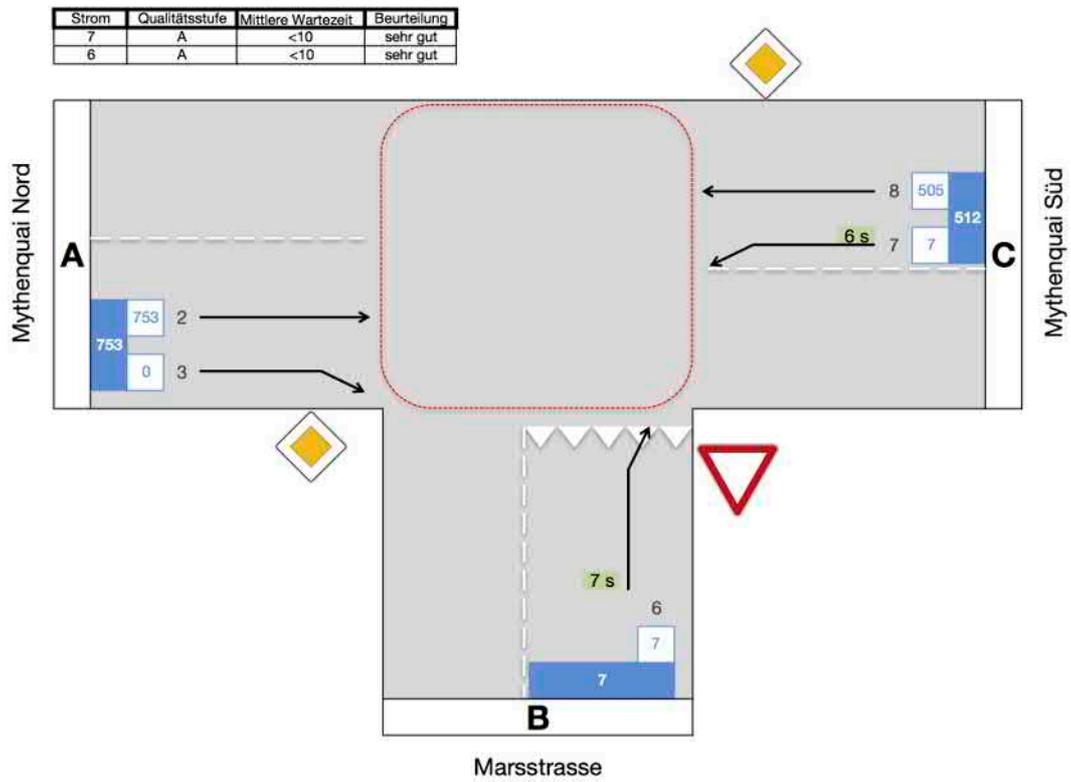


Abbildung 9: Belastung des Knotens Mythenquai/ Marsstrasse in der Abendspitzenstunde im Ist-Zustand (Erhebungen IBV, Dienstag 20.12.2016)

## 5.7 UMLEGUNG DES ERZEUGTEN VERKEHRS AUF DAS STRASSENNETZ

Die Verteilung des im GP-Perimeters erzeugten Ziel-/ Quellverkehrs auf die „Tore“ erfolgt anhand von den Daten aus dem Verkehrsmodell. Aufgrund der „Spinnenbelastung“ des Bezirks „Zürich K2 Enge 8“ des Verkehrsmodells ist mit der in Abbildung 10 dargestellten prozentualen Verteilung des Verkehrs zu rechnen.

Die abgeschätzte Verteilung der Verkehrsströme wird beim Ist-Zustand und dem projektierten Zustand angewendet.

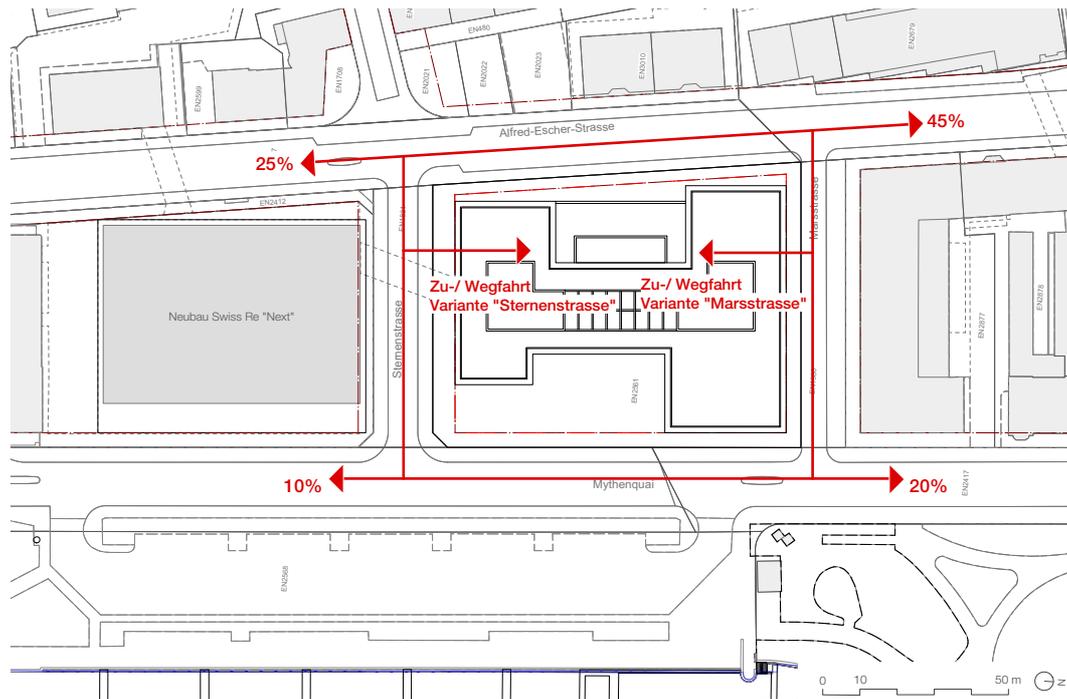


Abbildung 10: Verteilung Ziel-/ Quellverkehr an den „Toren“

## 5.8 ÜBERPRÜFUNG DER LEISTUNGSFÄHIGKEIT DER ANSCHLUSSKNOTEN

Mit den Vorschriften des Gestaltungsplans können maximal 300 Personenwagen-Abstellplätze innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters realisiert werden. Das projektinduzierte Verkehrsaufkommen in der Abendspitzenstunde (ASP) beträgt insgesamt 232 Fahrten (163 Wegfahrten und 69 Zufahrten mit Personenwagen), von der zu ersetzenden Tiefgarage werden heute 208 Fahrten erzeugt.

Die heute von den 157 öffentlichen Personenwagen-Abstellplätzen (Hafen Enge 127 und 30 Alfred-Escher-Strasse) erzeugten 141 Fahrten in der ASP entfallen vollumfänglich.

Gegenüber heute wird innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters die Anzahl Personenwagen-Abstellplätze um mindestens 35 % (-165 AP) reduziert. Mit der Aufnahme der 160 öffentlichen Personenwagen-Abstellplätzen wird mit dieser Umlagerung die Fahrtenanzahl in der ASP um maximal 11 % (+24 Fahrten) erhöht. Werden bei der AP-/ Fahrtenbilanz die aufzuhebenden 127 „öffentlichen“ Personenwagen-Abstellplätze beim Hafen Enge und die 30 „öffentlichen“ Personenwagen-Abstellplätze entlang der Alfred-Escher-Strasse berücksichtigt, reduziert sich die Anzahl Personenwagen-Abstellplätze um 52 % (322 AP) und die Fahrten um 33 % (117 Fahrten in der Abendspitzenstunde).

### 5.8.1 ERSCHLIESSUNG DES PARKHAUSES ÜBER DIE STERNENSTRASSE

Im Richtprojekt ist die Zufahrt des Parkhauses wie heute über die Sternenstrasse vorgesehen. Das heutige vom Parkhaus induzierte Verkehrsaufkommen in der ASP (208 Fahrten) ist etwas höher als das projektinduzierte Verkehrsaufkommen (202 Fahrten). Deshalb wird hier angenommen, dass der Knoten Alfred-Escher-/ Marsstrasse keine Änderung bzw. Verschlechterung der Leistungsfähigkeit durch das Projekt erfährt.

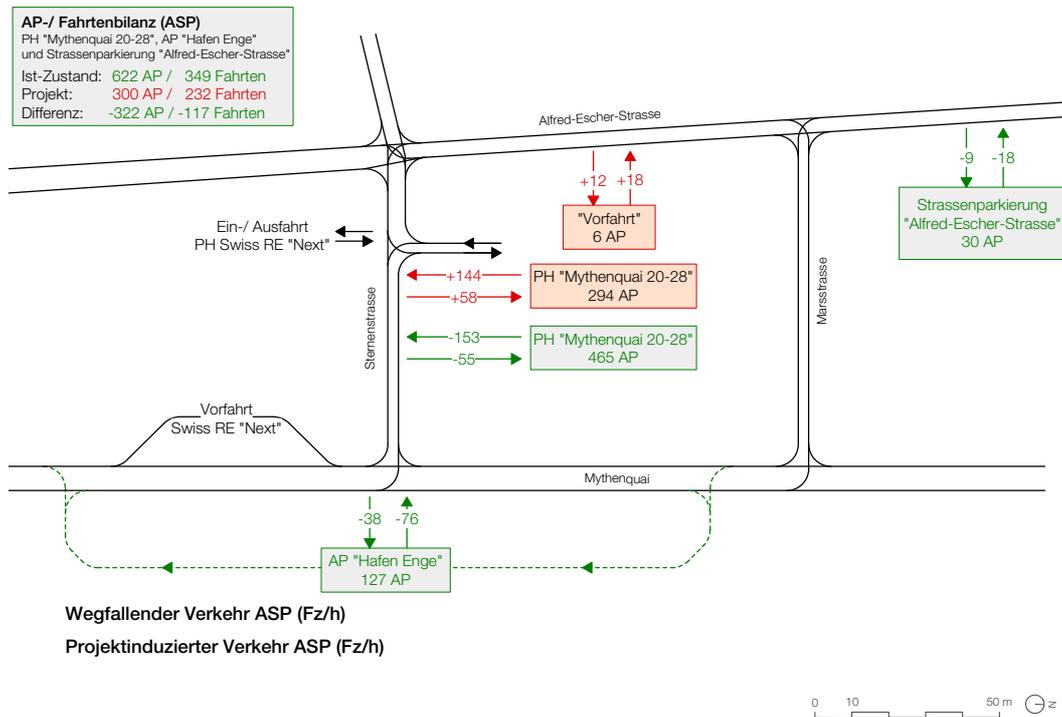


Abbildung 11: Knotenströme (ASP) heute mit Zu-/ Abnahme des Verkehrs (Fz/h) mit den maximal möglichen 300 Personenwagen-Abstellplätzen gemäss den GP-Vorschriften mit Erschliessung Parkhaus über die Sternenstrasse

### 5.8.2 ERSCHLIESSUNG DES PARKHAUSES ÜBER DIE MARSSTRASSE

Im Gestaltungsplan ist auch die Erschliessung des Parkhauses über die Marsstrasse möglich. Entlang der Marsstrasse befinden sich heute „blaue Zonen“-Personenwagen-Abstellplätze. Es werden heute keine Abstellplätze innerhalb des GP-Perimeters über die Marsstrasse erschlossen. Für diesen Fall sind die beiden Knoten Alfred-Escher-/ Marsstrasse und Mythenquai/Marsstrasse auf ihre Leistungsfähigkeit überprüft worden.

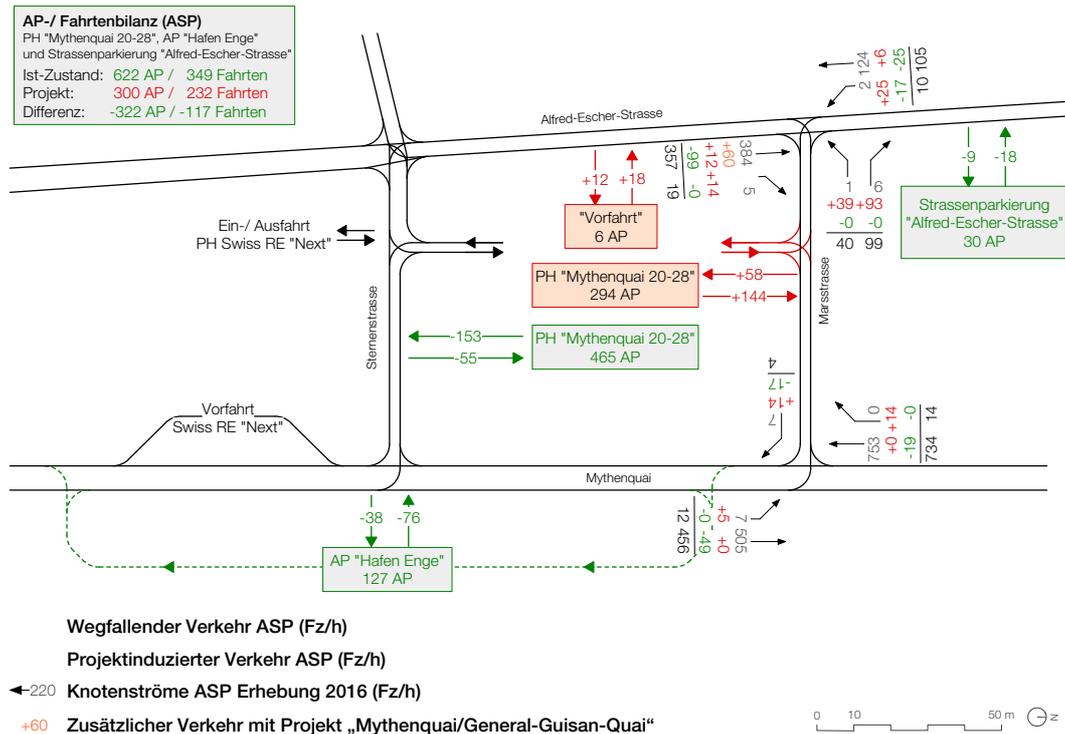


Abbildung 12: Knotenströme (ASP) heute mit Zu-/ Abnahme des Verkehrs (Fz/h) mit den maximal möglichen 300 Personenwagen-Abstellplätzen gemäss den GP-Vorschriften mit Erschliessung Parkhaus über die Marsstrasse

Für das verkehrliche Mengengerüst der Alfred-Escher-Strasse wurde berücksichtigt, dass mit dem Projekt „Mythenquai/General-Guisan-Quai“ die Geradeausbeziehung vom Mythenquai in die Genferstrasse unterbunden wird (Vorstudie Mythenquai, TAZ 2013). In der Morgenspitze sind das 150 Fahrzeuge, in der Abendspitze 100 Fahrzeuge. 60 % dieser Fahrten werden schätzungsweise auf die Alfred-Escher-Strasse und Gotthard-/ Dreikönigstrasse verlagert.

Für die Leistungsfähigkeitsüberprüfung des Knotens Alfred-Escher-/ Marsstrasse werden die Verkehrsmengen aus der Verkehrserhebung vom 20.12.2016 verwendet. Zudem wird wegen dem Projekt „Mythenquai/General-Guisan-Quai“ auf dem Geradeausstrom Nr. 3 aus Richtung Alfred-Escher-Strasse Süd 60 Fahrzeuge addiert.

Der projektinduzierte und wegfallende Verkehr ist gemäss der in der Abbildung 10 dargestellten Verkehrsverteilung an den beiden Knoten auf die erhobene Grundbelastung addiert bzw. subtrahiert worden (siehe Abbildung 12).

Die Leistungsfähigkeitsüberprüfung ist gemäss der SN 640 022 – Leistungsfähigkeit, Verkehrsqualität, Belastbarkeit, Knoten ohne Lichtsignalanlage – durchgeführt worden.

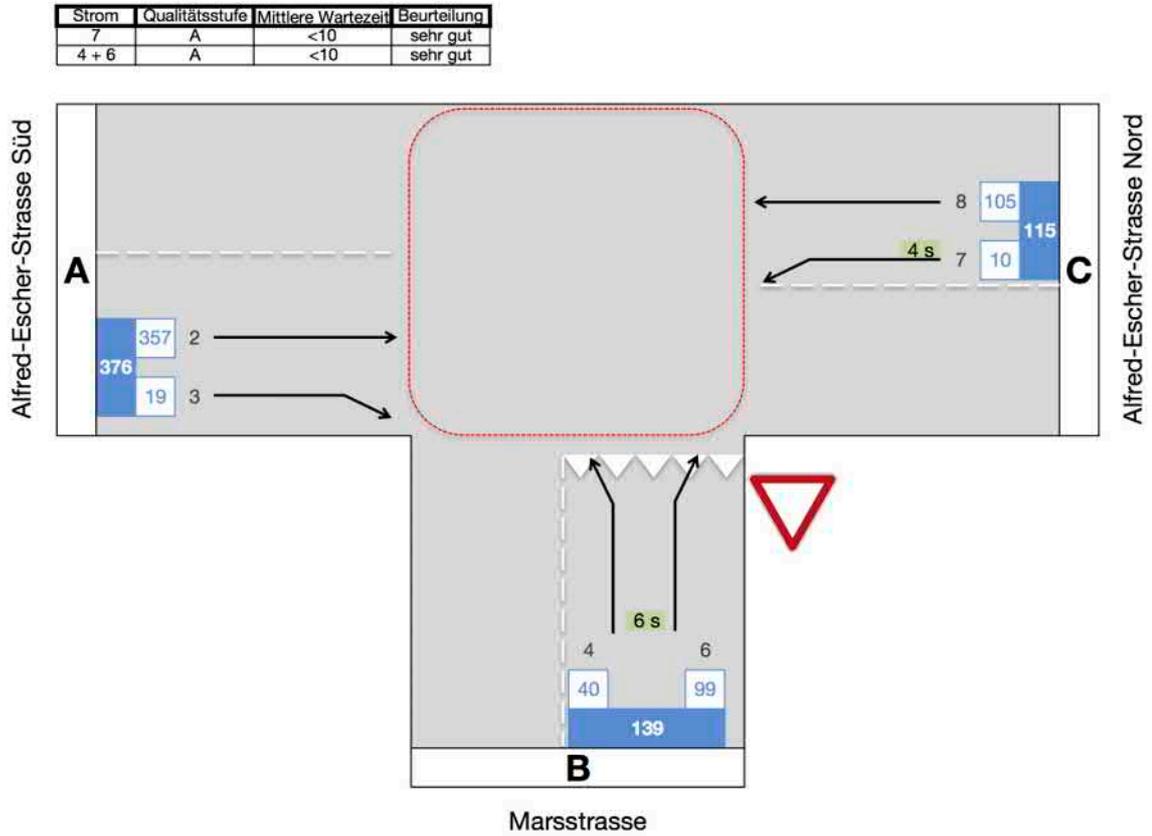


Abbildung 13: Belastung des Knotens Alfred-Escher-/ Marsstrasse in der Abendspitzenstunde (Knotenströme gemäss Abbildung 12)

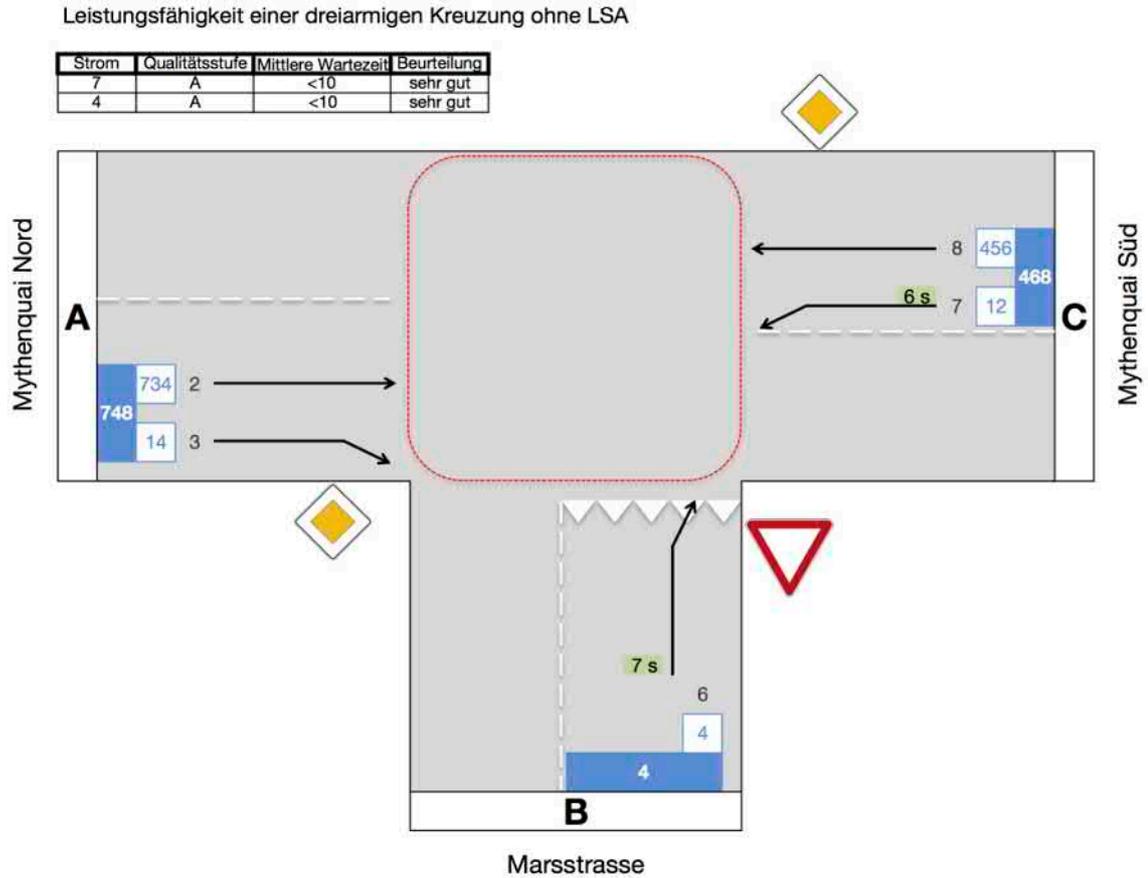


Abbildung 14: Belastung des Knotens Mythenquai/ Marsstrasse in der Abendspitzenstunde (Knotenströme gemäss Abbildung 12)

Fazit der Leistungsfähigkeitsüberprüfung der Anschlussknoten:

Mit der Erschliessung des Parkhauses über die Marsstrasse ist mit keiner Verschlechterung der Leistungsfähigkeit der beiden Knoten zu rechnen.

## 6. VERKEHRLICHES MENGengerüst FÜR DAS RICHTPROJEKT

### 6.1 PARKIERUNGSKONZEPT

Innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters sind insgesamt 238 Personenwagen-Abstellplätze vorgesehen. Es werden die gemäss Richtprojekt realisierbaren 232 Personenwagen-Abstellplätze in der Tiefgarage und 6 Personenwagen-Abstellplätze bei der Vorfahrt angeboten.

### 6.2 BESTIMMUNG DES ANGEBOTES AN ABSTELLPLÄTZEN FÜR DAS RICHTPROJEKT

#### 6.2.1 NUTZUNGSKONZEPT UND FLÄCHENZUORDNUNG

Flächenmässig sind im Richtprojekt nachfolgende Nutzflächen<sup>8</sup> vorgesehen:

Nutzungen	mGF
Stand Flächenauszug: 5.07.2017	
Dienstleistung	20'835
Gastronomie	795
<b>Total</b>	<b>21'630</b>

Tabelle 10: Zusammenstellung der Geschossflächen nach Nutzung für das Richtprojekt

#### 6.2.2 BERECHNUNG NACH PARKPLATZVERORDNUNG

Mit den vorgesehenen Nutzungen müssen für das Richtprojekt im Minimum insgesamt 48 und dürfen im Maximum 85 Personenwagen-Abstellplätze angeboten werden. Gemäss Vorschriften des Gestaltungsplans sind maximal 10 Abstellplätze für Betriebsfahrzeuge zulässig (siehe Parkplatzberechnung Personenwagen-Abstellplätze – Anhang 2).

Nutzung	mGF	Anzahl Personenwagen-Abstellplätze Reduzierter Bedarf			
		Minimum	Maximum	Kunden davon vom Maximum	Beschäftigte davon vom Maximum
Dienstleistung (<500 m <sup>2</sup> )	500	1.7	2.9	0.7	2.2
Dienstleistung (>500 m <sup>2</sup> )	20'335	38.7	67.8	16.9	50.8
Gastronomie	795	8.0	13.9	10.4	3.5
<b>Total AP nach Nutzflächen</b>	<b>21'630</b>	<b>48.4</b>	<b>84.6</b>	<b>28.1</b>	<b>56.5</b>
Betriebsnotwendige Fahrzeuge		10.0	10.0	0.0	10.0
<b>Total AP nach PPV</b>		<b>58.4</b>	<b>94.6</b>	<b>28.1</b>	<b>66.5</b>

Tabelle 11: Berechnung Personenwagen-Abstellplätze nach PPV 2010

<sup>8</sup> Die massgeblichen Geschossflächen für das Richtprojekt wurden mit dem TAZ-Kompetenzzentrum Baugesuche abgestimmt

Für das gesamte Areal sind insgesamt mindestens 99 Velo-Abstellplätze vorzusehen. Davon sind insbesondere für die Kunden 57 Velo-Abstellplätze an leicht zugänglicher Lage (so nah wie möglich beim Haupteingang) anzuordnen (siehe Parkplatzberechnung Velo-Abstellplätze – Anhang 3).

Nutzung	mGF	Anzahl Velo-Abstellplätze		
		Minimalbedarf	Kunden davon vom Normalbedarf	Beschäftigte davon vom Normalbedarf
Dienstleistung	20'835	69.45	34.7	34.7
Gastronomie	795	30.0	22.5	7.5
<b>Total AP nach PPV</b>	<b>21'630</b>	<b>99.45</b>	<b>57.2</b>	<b>42.2</b>

Tabelle 12: Berechnung Velo-Abstellplätze nach PPV 2010

### 6.2.3 ANGEBOT ABSTELLPLÄTZE FÜR DAS RICHTPROJEKT

Im Richtprojekt sind für die Swiss Re und Gastronomienutzung die maximal möglichen 85 Personenwagen-Abstellplätze vorgesehen. Für die Beschäftigten der Swiss Re und Gastronomienutzung werden 57 und für die Kundschaft 28 Personenwagen-Abstellplätze angeboten. Davon werden 4 Kunden-Abstellplätze der Swiss Re bei der Vorfahrt angeordnet. Zudem werden 10 Abstellplätze für Betriebsfahrzeuge in der Einstellhalle und zwei Taxi-AP (werden nicht über PPV berechnet) bei der Vorfahrt angeboten. Zusätzlich sind 141 „öffentliche“ Personenwagen-Abstellplätze in der Einstellhalle geplant. Das Richtprojekt sieht insgesamt 238 Personenwagen-Abstellplätze innerhalb des GP-Perimeters vor.

Nutzung	Anzahl Personenwagen-Abstellplätze				Total
	Berechnung nach PPV			ausserhalb PPV	
	Beschäftigte	Kunden	Betriebs- fahrzeuge		
<b>Einstellhalle</b>					
Swiss Re	53	14			67
Gastronomie	4	10			14
„öffentliche“ AP				141	141
Betriebsfahrzeuge			10		10
<b>Vorfahrt</b>					
Swiss Re		4			4
Taxi-AP				2	2
<b>Total AP</b>	<b>57</b>	<b>28</b>	<b>10</b>	<b>143</b>	<b>238</b>

Tabelle 13: Angebot Personenwagen-Abstellplätze Richtprojekt

Für Velos stehen im Erdgeschoss in einem qualitativ hochwertigem, ebenerdig zugänglichen Veloraum 57 Abstellplätze zur Verfügung. Der Bedarf nach PPV für die Kundschaft kann in diesem Veloraum angeboten werden. Für die Beschäftigten werden in einem zusätzlichen und grosszügigen Veloraum im 1. Untergeschoss 350 Velo-Abstellplätze angeboten. Die Zufahrt erfolgt über die Ein-/ Ausfahrtsrampe in das 1. Untergeschoss. Für die Wegfahrt wird neben der Rampe ein mind. 1.2 m überbreites Schrammbord ausgebildet, welches zum hinaufstossen von Velos benutzt werden kann.

Für Motorräder sind im 2. und 4. Untergeschoss 59 Abstellplätze für Mitarbeitende und Kundschaft geplant.

### 6.3 ABSCHÄTZUNG DES ERZEUGTEN VERKEHRS INNERHALB DES GP-PERIMETERS

Im Richtprojekt werden insgesamt 238 Personenwagen-Abstellplätze angeboten. Daraus resultieren durchschnittlich rund 1'094 Personenwagen-Fahrten pro Werktag (DWV). Umgerechnet auf den durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) sind dies 1'015 Personenwagen-Fahrten (siehe Fahrtenberechnung – Anhang 6). In der massgebenden Abendspitzenstunde (ASP) ist mit 135 Wegfahrten und 62 Zufahrten von Personenwagen von der Einstellhalle und der Vorfahrt zu rechnen.

Mit den im Richtprojekt vorgesehenen 238 Personenwagen-Abstellplätzen ist pro Werktag mit 17 % weniger Verkehr als mit den maximal nach Vorschriften des Gestaltungsplans möglichen 300 Personenwagen-Abstellplätzen (1'326 Fahrten/Tag) zu rechnen. In der Abendspitzenstunde werden mit dem Richtprojekt 27 Weg- und 8 Zufahrten weniger erzeugt als mit der gemäss GP-Vorschriften maximal möglichen Anzahl Personenwagen-Abstellplätze.

	PW- Abstellplätze	Fahrten DWV	Fahrten Spitzenstunde	
			ASP weg	ASP zu
GP-Vorschriften	300	1'326	162	70
Richtprojekt	238	1'094	135	62
<b>Differenz</b>	<b>-62</b>	<b>-232</b>	<b>-27</b>	<b>-8</b>
<b>in Prozent</b>	<b>-21 %</b>	<b>-17 %</b>	<b>-17 %</b>	<b>-11 %</b>

Tabelle 14: Differenzbetrachtung (max. AP nach GP-Vorschriften und AP Angebot Richtprojekt)

## 7. ANHANG

1. Parkplatzberechnung für Personenwagen (AP), mit GP-Vorschriften
2. Parkplatzberechnung für Personenwagen (AP), mit Richtprojekt
3. Parkplatzberechnung für Velos (V-AP), mit Richtprojekt
4. Fahrtenberechnung für Personenwagen Ist-Zustand
5. Fahrtenberechnung für Personenwagen  
(AP-Anzahl, Maximum nach Vorschriften des Gestaltungsplans)
6. Fahrtenberechnung für Personenwagen  
(AP-Anzahl, mit Richtprojekt)

**Privater Gestaltungsplan "Mythenquai 20-28"**

**ANHANG 1**

**Parkplatzberechnung für Personenwagen (AP)**

Maximal mögliche anrechenbare Geschossfläche gemäss Vorschriften des Gestaltungsplans

Berechnung nach Parkplatzverordnung (PPV) vom 11.12.1996 mit Änderungen bis 16.12.2015

Nutzung	Berechnung nach PPV						Berechnung nach PPV mit Berücksichtigung privat/öffentliche Gastronomie				
	AP (Reduktionsgebiet: Gebiet C)						Aufteilung der AP (min)		Aufteilung der AP (max)		
	mGF	Sitzplätze	1 AP pro m2/Sitzpl.	100%	Normalbedarf		Kunden davon vom min.	Beschäftigte davon vom min.	Kunden davon vom max.	Beschäftigte davon vom max.	
min. 40%					max. 70%						
Dienstleistung (erste 500 m2)	500		120	4.2	1.7	2.9	0.4	1.3	0.7	2.2	
Dienstleistung (über 500 m2)	31'345		210	149.3	59.7	104.5	14.9	44.8	26.1	78.4	
Gastronomie	1'155		40	28.9	11.6	20.2	8.7	2.9	15.2	5.1	
<b>Total</b>	<b>33'000</b>			<b>182.3</b>	<b>72.9</b>	<b>127.6</b>	<b>24.0</b>	<b>48.9</b>	<b>42.0</b>	<b>85.6</b>	
								<b>72.9</b>		<b>127.6</b>	
<b>Zusätzliche Betriebsfahrzeuge</b>								<b>10.0</b>		<b>10.0</b>	
<b>Zusätzliche "öffentliche" PW-Abstellplätze (gemäss GP-Vorschriften max. 160 AP)</b> (aufgehobene 127 AP beim Hafen Enge und 30 AP entlang der Alfred-Escher-Strasse)								<b>140.0</b>		<b>160.0</b>	
<b>Taxi-AP bei der Vorfahrt</b> (ausserhalb der Berechnung nach PPV)								<b>2.0</b>		<b>2.0</b>	
<b>Total PW-Abstellplätze</b>								<b>224.9</b>		<b>299.6</b>	
<b>Zusätzlich Motorrad-Abstellplätze</b> (mindestens 10% der minimal erforderlichen Abstellplätze für PW)					<b>7.3</b>	<b>12.8</b>	<b>2.4</b>	<b>4.9</b>			
								<b>7.3</b>		<b>kein Maximum</b>	

**Besucher Anteile:**

Dienstleistung (Büro/Gewerbe)	25%
Gastronomie	75%

**Annahmen:**

Gastronomie: Die Gastronomie wird extern vergeben. Es handelt sich nicht um eine Mensa

**Privater Gestaltungsplan "Mythenquai 20-28"**

**ANHANG 2**

**Parkplatzberechnung für Personenwagen (AP)**

massgebliche Geschossfläche (mGF) gemäss Richtprojekt vom 4.07.2017

Berechnung nach Parkplatzverordnung (PPV) vom 11.12.1996 mit Änderungen bis 16.12.2015

Nutzung	Berechnung nach PPV						Berechnung nach PPV mit Berücksichtigung privat/öffentliche Gastronomie			
	AP (Reduktionsgebiet: Gebiet C)						Aufteilung der AP (min)		Aufteilung der AP (max)	
	mGF	Sitzplätze	1 AP pro m2/Sitzpl.	100%	Normalbedarf		Kunden davon vom min.	Beschäftigte davon vom min.	Kunden davon vom max.	Beschäftigte davon vom max.
min. 40%					max. 70%					
Dienstleistung (erste 500 m2)	500		120	4.2	1.7	2.9	0.4	1.3	0.7	2.2
Dienstleistung (über 500 m2)	20'335		210	96.8	38.7	67.8	9.7	29.1	16.9	50.8
Gastronomie	795		40	19.9	8.0	13.9	6.0	2.0	10.4	3.5
<b>Total</b>	<b>21'630</b>			<b>120.9</b>	<b>48.4</b>	<b>84.6</b>	<b>16.1</b>	<b>32.3</b>	<b>28.1</b>	<b>56.5</b>
								<b>48.4</b>		<b>84.6</b>
<b>Zusätzliche Betriebsfahrzeuge</b>								<b>10.0</b>		<b>10.0</b>
<b>Zusätzliche "öffentliche" AP-Abstellplätze</b> (ausserhalb der Berechnung nach PPV) (aufgehobene 127 AP beim Hafen Enge und 30 AP entlang der Alfred-Escher-Strasse)								<b>140.0</b>		<b>160.0</b>
<b>Taxi-AP bei der Vorfahrt</b> (ausserhalb der Berechnung nach PPV)								<b>2.0</b>		<b>2.0</b>
<b>Total PW-Abstellplätze</b>								<b>200.4</b>		<b>256.6</b>
<b>Zusätzlich Motorrad-Abstellplätze</b> (mindestens 10% der minimal erforderlichen Abstellplätze für PW)					<b>4.8</b>	<b>8.5</b>	<b>1.6</b>	<b>3.2</b>		
								<b>4.8</b>		<b>kein Maximum</b>

**Besucher Anteile:**

Dienstleistung (Büro/Gewerbe)	25%
Gastronomie	75%

**Annahmen:**

Gastronomie: Die Gastronomie wird extern vergeben. Es handelt sich nicht um eine Mensa

Gemäss GP-Vorschriften sind maximal 10 Abstellplätze für Betriebsfahrzeuge möglich. Alle 10 Abstellplätze werden in der Einstellhalle angeboten

**Privater Gestaltungsplan "Mythenquai 20-28"**

**ANHANG 3**

**Berechnung der Veloabstellplätze (VAP)**

massgebliche Geschossfläche (mGF) gemäss Richtprojekt vom 4.07.2017

Berechnung nach Parkplatzverordnung (PPV) vom 11.12.1996 mit Änderungen bis 16.12.2015

Nutzung	PPV					Aufteilung der VAP	
	mGF	Anz. Sitzplätze	Minimalbedarf m2/VAP	Sitzpl./VAP	100%	Kunden	Beschäftigte
Dienstleistung	20'835		300		69.45	34.73	34.73
Gastronomie	795	300		10.0	30.0	<b>22.50</b>	<b>7.50</b>
<b>Total</b>	<b>21'630</b>				<b>99.45</b>	<b>57.23</b>	<b>42.23</b>
						<b>99.45</b>	

**Besucher Anteile:**

Dienstleistung (Büro/Gewerbe)	50%
Gastronomie	75%

**Annahmen:**

Gastronomie: Die Gastronomie wird extern vergeben. Es handelt sich nicht um eine Mensa  
600 m2 von 880 m2 ist Gastbereich, 2 m2 / Sitzplatz -> ca. 300 Sitzplätze

Privater Gestaltungsplan "Mythenquai 20-28"

ANHANG 4

Fahrtenberechnung für Personenwagen (AP-Anzahl, Ist-Zustand)

Angebot PW-Abstellplätze Ist-Zustand

Nutzung	AP (Angebot)			Fahrtenberechnung																								
	Aufteilung der AP		Total AP	SVP <sup>1</sup> pro AP				Verkehrserzeugung Spitzenstunde pro AP								Fahrten DWV				Fahrten DTW	Fahrten Spitzenstunde							
	KUN/ BES	BES/ BEW		KUN/ BES	BES/ BEW	MSP weg		MSP zu		ASP weg		ASP zu		KUN/ BES	BES/ BEW	Total	KUN/ BES	BES/ BEW	MSP weg		MSP zu		ASP weg		ASP zu			
Dienstleistung	20.0	340.0	360.0	4.0	2.5	0.1	0.0	0.1	0.4	0.3	0.4	0.1	0.0	80	850	930	701	2.0	0.0	2.0	136.0	6.0	136.0	2.0	0.0			
Wohnen	10.0	95.0	105.0	2.5	2.5	0.1	0.5	0.1	0.0	0.1	0.1	0.5	0.5	25	238	263	263	1.0	47.5	1.0	0.0	1.0	9.5	5.0	47.5			
<b>Total PW-Abstellplätze / Fahrten innerhalb GP</b>	<b>30.0</b>	<b>435.0</b>	<b>465.0</b>											<b>105</b>	<b>1'088</b>	<b>1'193</b>	<b>963</b>	<b>3.0</b>	<b>47.5</b>	<b>3.0</b>	<b>136.0</b>	<b>7.0</b>	<b>145.5</b>	<b>7.0</b>	<b>47.5</b>			
																		<b>50.5</b>		<b>139.0</b>		<b>152.5</b>		<b>54.5</b>				
																		<b>189.5</b>				<b>207.0</b>						
<b>Abschätzung Motorrad-Fahrten</b>	<b>26.0</b>	<b>42.0</b>	<b>68.0</b>	<b>1.5</b>	<b>1.0</b>									<b>39.0</b>	<b>42.0</b>	<b>81.0</b>												
<b>Hafen Enge "öffentliche" PW-Abstellplätze</b>	<b>127.0</b>	<b>-</b>	<b>127.0</b>	<b>5.0</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>	<b>-</b>	<b>0.3</b>	<b>-</b>	<b>0.6</b>	<b>-</b>	<b>0.3</b>	<b>-</b>	<b>635</b>	<b>-</b>	<b>635</b>	<b>635</b>	<b>0.0</b>	<b>-</b>	<b>38.1</b>	<b>-</b>	<b>76.2</b>	<b>-</b>	<b>38.1</b>	<b>-</b>			
<b>Alfred-Escher-Strasse "öffentliche" PW-Abstellplätze</b>	<b>30.0</b>	<b>-</b>	<b>30.0</b>	<b>5.0</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>	<b>-</b>	<b>0.3</b>	<b>-</b>	<b>0.6</b>	<b>-</b>	<b>0.3</b>	<b>-</b>	<b>150</b>	<b>-</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>0.0</b>	<b>-</b>	<b>9.0</b>	<b>-</b>	<b>18.0</b>	<b>-</b>	<b>9.0</b>	<b>-</b>			
<b>Total PW-Abstellplätze / Fahrten</b>	<b>187.0</b>	<b>435.0</b>	<b>622.0</b>											<b>890</b>	<b>1'088</b>	<b>1'978</b>	<b>1'748</b>	<b>50.5</b>		<b>186.1</b>		<b>246.7</b>		<b>101.6</b>				
																		<b>236.6</b>				<b>348.3</b>						

Faktoren für die Verkehrserzeugung	Spezifisches Verkehrspotential (SVP)		Umrechnung DTW		Verkehrserzeugung Spitzenstunde							
	KUN/ BES	BES/ BEW	Betriebstage	Faktor	MSP weg		MSP zu		ASP weg		ASP zu	
					KUN/ BES	BES/ BEW	KUN/ BES	BES/ BEW	KUN/ BES	BES/ BEW	KUN/ BES	BES/ BEW
Dienstleistung	4.0	2.5	275	0.75	0.10	0.00	0.10	0.40	0.30	0.40	0.10	0.00
Bewohner	2.5	2.5	365	1.00	0.10	0.50	0.10	0.00	0.10	0.10	0.50	0.50
"öffentliche Parkierung"	5.0	-	365	1.00	0.00	-	0.30	-	0.60	-	0.30	-

Privater Gestaltungsplan "Mythenquai 20-28"

ANHANG 5

Fahrtenberechnung für Personenwagen (AP-Anzahl, Maximum nach PPV)

Maximal mögliche anrechenbare Geschossfläche gemäss Vorschriften des Gestaltungsplans

Nutzung	AP (Maximum nach PPV)			Fahrtenberechnung																					
	Aufteilung der AP		Total AP	SVP <sup>1</sup> pro AP		Verkehrserzeugung Spitzenstunde pro AP								Fahrten DWV		Fahrten DTV	Fahrten Spitzenstunde								
	KUN*	BES		KUN	BES	MSP weg		MSP zu		ASP weg		ASP zu		KUN	BES		Total	KUN	BES	KUN	BES	KUN	BES	KUN	BES
Dienstleistung*	22.9	80.6	103.4	4.0	2.5	0.1	0.0	0.1	0.4	0.3	0.4	0.1	0.0	91	201	293	221	2.3	0.0	2.3	32.2	6.9	32.2	2.3	0.0
Gastronomie	15.2	5.1	20.2	6.0	2.5	0.1	0.0	0.2	0.2	0.4	0.3	0.2	0.1	91	13	104	104	1.5	0.0	3.0	1.0	6.1	1.3	3.0	0.3
<b>Total</b>	<b>38.0</b>	<b>85.6</b>	<b>123.6</b>											<b>182</b>	<b>214</b>	<b>396</b>	<b>324</b>	<b>3.8</b>	<b>0.0</b>	<b>5.3</b>	<b>33.2</b>	<b>12.9</b>	<b>33.5</b>	<b>5.3</b>	<b>0.3</b>
																		<b>3.8</b>		<b>38.5</b>		<b>46.4</b>		<b>5.6</b>	
Betriebsfahrzeuge°	-	10.0	10.0	0.0	4.0	-	0.4	-	0.2	-	0.2	-	0.4	-	40	40	30	-	4.0	-	2.0	-	2.0	-	4.0
"öffentliche" PW-Abstellplätze	160.0	-	160.0	5.0	-	0.0	-	0.3	-	0.6	-	0.3	-	800	-	800	800	0.0	-	48.0	-	96.0	-	48.0	-
Vorfahrt PW-Abstellplätze	6.0	-	6.0	15.0	-	2.0	-	3.0	-	3.0	-	2.0	-	90	-	90	68	12.0	-	18.0	-	18.0	-	12.0	-
<b>Total PW-Abstellplätze / Fahrten innerhalb GP</b>	<b>204.0</b>	<b>95.6</b>	<b>299.6</b>											<b>1'072</b>	<b>254</b>	<b>1'326</b>	<b>1'222</b>	<b>19.8</b>		<b>106.5</b>		<b>162.4</b>		<b>69.6</b>	
																		<b>126.3</b>		<b>232.0</b>					
<b>Abschätzung Motorrad-Fahrten</b>	<b>2.0</b>	<b>68.0</b>	<b>70.0</b>	<b>1.5</b>	<b>1.0</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>	<b>0.1</b>	<b>0.4</b>	<b>0.3</b>	<b>0.4</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>	<b>3</b>	<b>68</b>	<b>71</b>	<b>53</b>	<b>0.2</b>	<b>0.0</b>	<b>0.2</b>	<b>27.2</b>	<b>0.6</b>	<b>27.2</b>	<b>0.2</b>	<b>0.0</b>
																		<b>0.2</b>		<b>27.8</b>					

\* 4 zusätzliche Kunden-AP der Dienstleistungsnutzung werden bei der Vorfahrt genutzt.

Faktoren für die Verkehrserzeugung	Spezifisches Verkehrspotential (SVP)		Umrechnung DTV		Verkehrserzeugung Spitzenstunde							
	KUN	BES	Betriebstage	Faktor	MSP weg		MSP zu		ASP weg		ASP zu	
					KUN	BES	KUN	BES	KUN	BES	KUN	BES
Dienstleistung	4.0	2.5	275	0.75	0.10	0.00	0.10	0.40	0.30	0.40	0.10	0.00
Gastronomie	6.0	2.5	365	1.00	0.10	0.00	0.20	0.20	0.40	0.25	0.20	0.05
"öffentliche Parkierung"	5.0	-	365	1.00	0.00	-	0.30	-	0.60	-	0.30	-
Betriebsfahrzeuge		4.0	275	0.75	-	0.40	-	0.20	-	0.20	-	0.40
Vorfahrt	15.0	-	275	0.75	2.00	-	3.00	-	3.00	-	2.00	-
Motorrad	1.5	1.0	275	0.75	0.10	0.00	0.10	0.40	0.30	0.40	0.10	0.00

Privater Gestaltungsplan "Mythenquai 20-28"

ANHANG 6

Fahrtenberechnung für Personenwagen (AP-Anzahl, Richtkonzept GP)

massgebliche Geschossfläche (mGF) gemäss Richtprojekt vom 4.07.2017

Nutzung	AP (Maximum nach PPV)		Total AP	SVP <sup>1</sup> pro AP		Verkehrserzeugung Spitzenstunde pro AP								Fahrten DWV			Fahrten DTV	Fahrten Spitzenstunde									
	Aufteilung der AP			MSP weg		MSP zu		ASP weg		ASP zu		Total		MSP weg		MSP zu		ASP weg		ASP zu							
	KUN*	BES		KUN	BES	KUN	BES	KUN	BES	KUN	BES	KUN	BES	KUN	BES	KUN		BES	KUN	BES	KUN	BES					
Dienstleistung*	14.0	53.0	67.0	4.0	2.5	0.1	0.0	0.1	0.4	0.3	0.4	0.1	0.0	56	133	189	142	1.4	0.0	1.4	21.2	4.2	21.2	1.4	0.0		
Gastronomie	10.0	4.0	14.0	6.0	2.5	0.1	0.0	0.2	0.2	0.4	0.3	0.2	0.1	60	10	70	70	1.0	0.0	2.0	0.8	4.0	1.0	2.0	0.2		
<b>Total</b>	<b>24.0</b>	<b>57.0</b>	<b>81.0</b>											<b>116</b>	<b>143</b>	<b>259</b>	<b>212</b>	<b>2.4</b>	<b>0.0</b>	<b>3.4</b>	<b>22.0</b>	<b>8.2</b>	<b>22.2</b>	<b>3.4</b>	<b>0.2</b>		
																		<b>2.4</b>	<b>25.4</b>	<b>30.4</b>	<b>3.6</b>						
Betriebsfahrzeuge°	-	10.0	10.0	0.0	4.0	-	0.4	-	0.2	-	0.2	-	0.4	-	40	40	30	-	4.0	-	2.0	-	2.0	-	4.0		
"öffentliche" PW-Abstellplätze	141.0	-	141.0	5.0	-	0.0	-	0.3	-	0.6	-	0.3	-	705	-	705	705	0.0	-	42.3	-	84.6	-	42.3	-		
Vorfahrt PW-Abstellplätze	6.0	-	6.0	15.0	-	2.0	-	3.0	-	3.0	-	2.0	-	90	-	90	68	12.0	-	18.0	-	18.0	-	12.0	-		
<b>Total PW-Abstellplätze / Fahrten innerhalb GP</b>	<b>171.0</b>	<b>67.0</b>	<b>238.0</b>											<b>911</b>	<b>183</b>	<b>1'094</b>	<b>1'015</b>	<b>18.4</b>	<b>87.7</b>	<b>135.0</b>	<b>61.9</b>						
																		<b>106.1</b>					<b>196.9</b>				
<b>Abschätzung Motorrad-Fahrten</b>	<b>2.0</b>	<b>66.0</b>	<b>68.0</b>	<b>1.5</b>	<b>1.0</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>	<b>0.1</b>	<b>0.4</b>	<b>0.3</b>	<b>0.4</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>	<b>3</b>	<b>66</b>	<b>69</b>	<b>52</b>	<b>0.2</b>	<b>0.0</b>	<b>0.2</b>	<b>26.4</b>	<b>0.6</b>	<b>26.4</b>	<b>0.2</b>	<b>0.0</b>		
																		<b>0.2</b>					<b>27.0</b>				
Faktoren für die Verkehrserzeugung	Spezifisches Verkehrspotential (SVP)		Umrechnung DTV		Verkehrserzeugung Spitzenstunde																						
	KUN	BES	Betriebstage	Faktor	MSP weg		MSP zu		ASP weg		ASP zu																
Dienstleistung	4.0	2.5	275	0.75	0.10	0.00	0.10	0.40	0.30	0.40	0.10	0.00															
Gastronomie	6.0	2.5	365	1.00	0.10	0.00	0.20	0.20	0.40	0.25	0.20	0.05															
"öffentliche Parkierung"	5.0	-	365	1.00	0.00	-	0.30	-	0.60	-	0.30	-															
Betriebsfahrzeuge		4.0	275	0.75	-	0.40	-	0.20	-	0.20	-	0.40															
Vorfahrt	15.0	-	275	0.75	2.00	-	3.00	-	3.00	-	2.00	-															
Motorrad	1.5	1.0	275	0.75	0.10	0.00	0.10	0.40	0.30	0.40	0.10	0.00															

\* 4 zusätzliche Kunden-AP der Dienstleistungsnutzung werden bei der Vorfahrt genutzt.