



## **VERFÜGUNG**

**vom 23. Januar 2012**

### **Zürich. Privater Gestaltungsplan „Swiss Re“**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat am 31. August 2011 dem privaten Gestaltungsplan „Swiss Re“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 19. Dezember 2011 und des Bezirksrats vom 8. Dezember 2011 kein Rechtsmittel eingereicht. Ein Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 4. Januar 2012 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Der Hauptsitz der Swiss Re am Mythenquai umfasst mehrere Bürogebäude und ein Personalrestaurant unterschiedlichen Alters. Die Gebäude wurden in den letzten Jahren Erneuerungen und Sanierungen unterzogen. Der vom Architekturbüro Stücheli Architekten geplante Neubau wurde 1969 bezogen. Das Gebäude weist strukturelle Mängel auf, welche sich nur mit einer Gesamtsanierung oder mit einem Ersatzneubau beheben lassen.

Nach den Vorstellungen der Bauherrschaft wird der geplante Neubau, der nach gründlicher Analyse einer Gesamtsanierung vorgezogen worden ist, Hauptsitz der Swiss Re. Er wird Sitz der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrates. Ausserdem wird der Neubau eine grosse Anzahl Arbeitsplätze im Frontbereich aufnehmen.

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst das Areal, das von der Sternenstrasse, vom Mythenquai, der Alfred Escher-Strasse und dem Grundstück Kat.-Nr. EN1838 begrenzt wird und das Grundstück Kat.-Nr. EN2410 einschliesst.

Nach den Vorschriften der Kernzone, welcher das Planungsgebiet zugewiesen ist, beträgt die maximale Gebäudehöhe 19,50 m. Es sind 6 Vollgeschosse und je ein anrechenbares Unter- bzw. Dachgeschoss zulässig.

Städtebauliche Volumenstudien haben ergeben, dass ein Ersatzneubau mit der nach den Kernzonenvorschriften möglichen Gebäudehöhe keine den Anforderungen des Ortes Rechnung tragende Lösung ergibt. Als Randbedingung für einen Gestaltungsplan wurde eine Gebäudehöhe von 28 m festgelegt. Die Baubegrenzungslinie gegenüber der Sternenstrasse wird überstellt.

Grundlage für den Gestaltungsplan bildet ein Richtprojekt von Diener und Diener Architekten. Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen für die Realisierung eines Projektes, das auf der Grundlage des Richtprojektes entwickelt wird.

Die Seeuferfront ist gemäss kantonalem Richtplan als schutzwürdiges Ortsbild von kantonalen Bedeutung eingestuft. Der Gestaltungsplan wird dieser Festlegung gerecht. Ausserdem ist der Altbau der Swiss Re ein inventarisiertes Schutzobjekt von kantonalen Bedeutung. Der Gestaltungsplan nimmt auf das Schutzobjekt angemessen Rücksicht. Die kantonale Denkmalpflege ist in die Weiterentwicklung des Projektes einzubeziehen. Ebenso ist mit der Kantonsarchäologie das weitere Vorgehen bezüglich der Tangierung von archäologischen Schichten abzusprechen.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

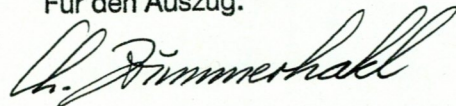
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Swiss Re“, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 31. August 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 832.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

- IV. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, an das Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von sieben Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Stadt Zürich, Geomatik und Vermessung, Werdmühleplatz 3, 8001 Zürich (Nachführungsstelle), sowie an die Swiss Reinsurance Company Ltd., Real Estate Management, Frau Ursula Schlapbach, Mythenquai 50/60, 8022 Zürich (Rechnungsadressatin).

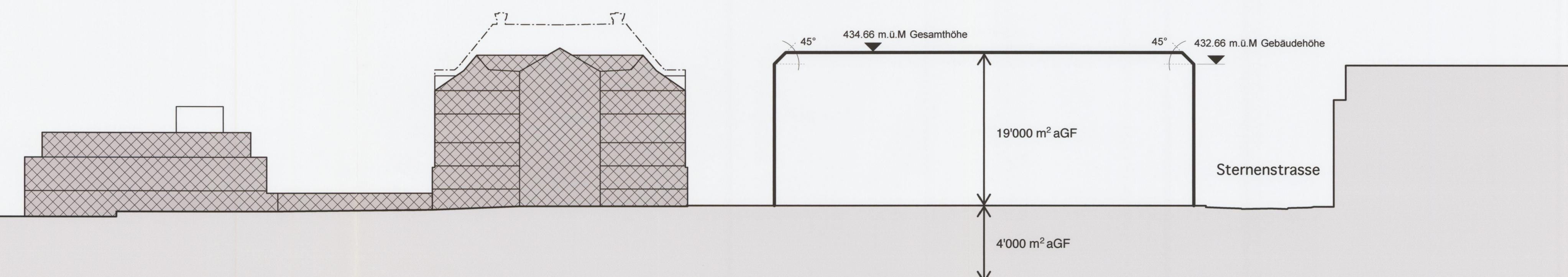
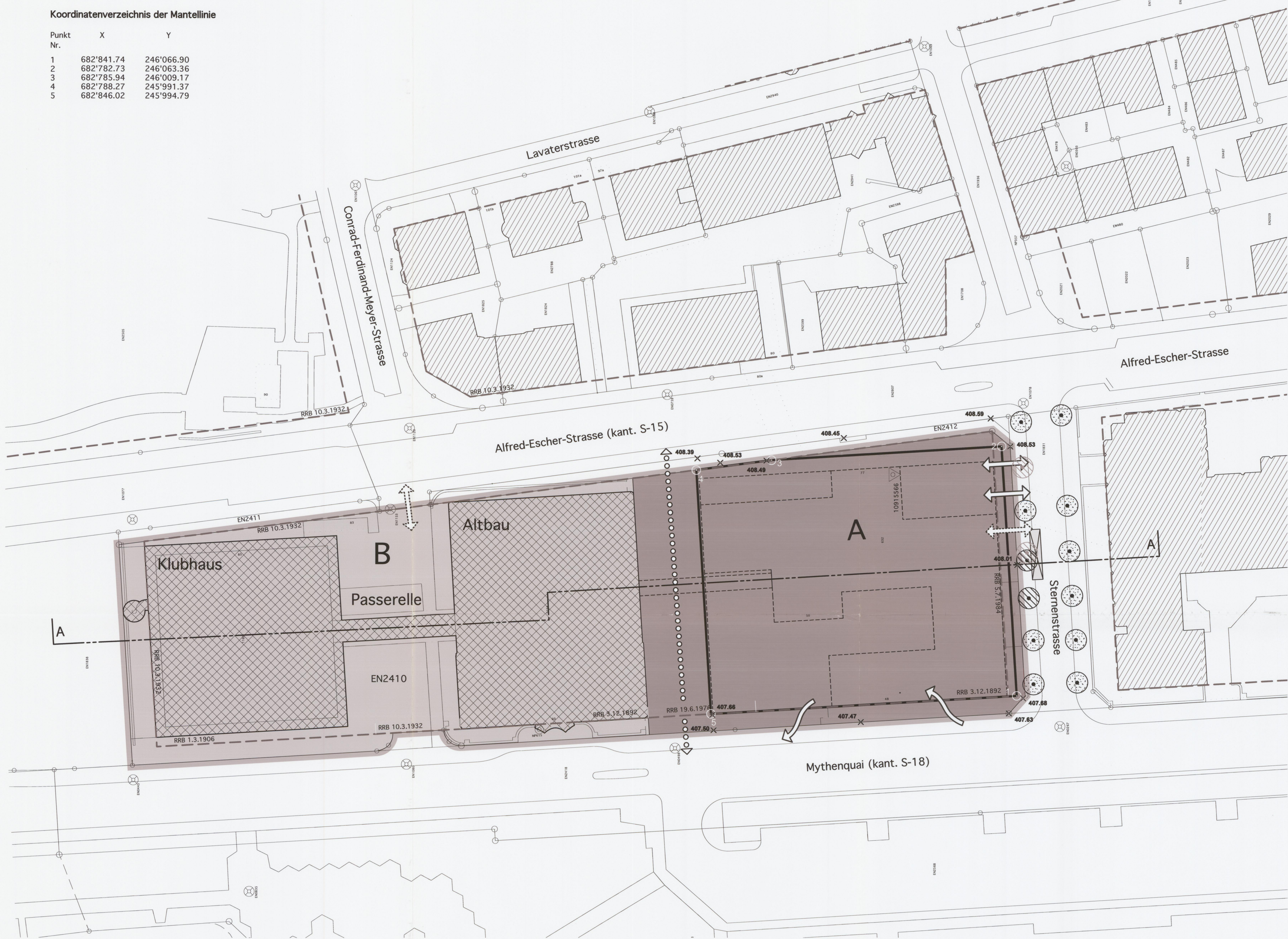
Zürich, den 23. Januar 2012  
120030/BLI/STM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:



Koordinatenverzeichnis der Mantellinie

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



Privater Gestaltungsplan «Hauptsitz Swiss Re»

Zürich - Enge

Plan M. 1 : 500

Grundeigentümerin: Zürich, den 07. März 2011

Schweizerische Rückversicherungs-Gesellschaft AG (Kat.-Nr. EN2410) *A. Willaums*

Zustimmung des Gemeinderats am: Zürich, den 31. 8. 2011

GRB-Nr. 1677

Im Namen des Gemeinderates Die Präsidentin / Der Präsident: *Sam* Die Sekretärin / Der Sekretär: *Al. Pado*

Von der Baudirektion genehmigt am: 23. JAN. 2012 BDV NR. 11/12

Für die Baudirektion: *Dr. Stimmhall*

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr. auf den

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

Festlegungen

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

Information

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



# Privater Gestaltungsplan «Hauptsitz Swiss Re»

Zürich - Enge

## Vorschriften

Die Grundeigentümerin:

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

Zürich, den **07. März 2011**

*A. Willauer*

Zustimmung des Gemeinderats am:

GRB-Nr. 1677

Im Namen des Gemeinderates  
Die Präsidentin / Der Präsident:

*Kamm*

Zürich, den 31. 8. 2011

Die Sekretärin / Der Sekretär:

*A. Bdr*

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 23. JAN. 2012

BDV Nr. 11/12

Für die Baudirektion:

*A. Zimmermann*

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

auf den .....



## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

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

### Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

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

### Art. 3 Geltendes Recht

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

### Art. 4 Richtprojekt

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

## B. Bau- und Nutzungsbestimmungen

### Art. 5 Empfindlichkeitsstufen und Lärmschutz

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

### Art. 6 Nutzweise

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

### Art. 7 Ausnützung

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

### Art. 8 Gebäudemantel

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

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

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

#### Art. 9 Geschosszahl

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

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

#### Art. 10 Terrainveränderung

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

#### Art. 11 Begrünung

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

#### Art. 12 Gestaltung, Gesamtwirkung

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

## C. Erschliessung

### Art. 13 Erschliessung für Motorfahrzeuge

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

### Art. 14 Fusswegverbindung und Zugänge

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

### Art. 15 Parkierung

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

### Art. 16 Abfallentsorgung

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

## D. Umwelt

### Art. 17 Ökologischer Ausgleich

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

### Art. 18 Energie

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



## E. Schlussbestimmungen

### Art. 19 Inkrafttreten

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



## Privater Gestaltungsplan «Hauptsitz Swiss Re»

Zürich - Enge

### Planungsbericht

Die Grundeigentümerin:

Zürich, den .....

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

.....





# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Einleitung.....</b>	<b>5</b>
1.1. Ausgangslage.....	5
1.2. Zielsetzung .....	6
<b>2. Rahmenbedingungen.....</b>	<b>7</b>
2.1. Perimeter / Eigentumsverhältnisse.....	7
2.2. Bestehende Dienstbarkeiten.....	8
2.3. Übergeordnete und kommunale Gesetze.....	9
2.3.1. Richtplanung .....	9
2.3.2. Kommunale Gesetze .....	9
2.4. Arealgeschichte.....	11
2.5. Denkmalpflege.....	12
2.6. Gestaltungsplanverfahren.....	12
<b>3. Richtprojekt.....</b>	<b>13</b>
3.1. Machbarkeitsstudie.....	13
3.1.1. Machbarkeit Ersatzneubau .....	13
3.1.2. Fazit Machbarkeitsstudie .....	15
3.1.3. Empfehlung Baukollegium.....	15
3.2. Studienauftrag .....	16
3.3. Richtprojekt.....	17
<b>4. Gestaltungsplanvorschriften.....</b>	<b>18</b>
4.1. Allgemeine Zielsetzung .....	18
4.2. Rechtsverhältnis .....	18
4.3. Geltungsbereich / Konzept.....	18
4.4. Bau- und Nutzungsbestimmungen .....	19
4.4.1. Denkmalschutz.....	19
4.4.2. Lärmempfindlichkeitsstufe.....	19
4.4.3. Nutzweise .....	19
4.4.4. Ausnützung .....	19
4.4.5. Gebäudemantel .....	21
4.4.6. Geschosszahl.....	23
4.4.7. Terrainveränderung .....	23
4.4.8. Aussenraum, Begrünung .....	24



- 4.4.9. Gesamtwirkung / Arbeitsplatzqualität.....25
- 4.4.10. Vogelschutz.....25
- 4.5. Erschliessung .....25
  - 4.5.1. Parkierung.....25
  - 4.5.2. Induziertes Verkehrsaufkommen.....27
  - 4.5.3. Verkehrserschliessung.....27
  - 4.5.4. Langsamverkehr .....29
  - 4.5.5. Technische Erschliessung.....30
- 4.6. Umwelt.....30
  - 4.6.1. Lärm .....30
  - 4.6.2. Luft .....31
  - 4.6.3. Ökologischer Ausgleich.....31
  - 4.6.4. Grundwasser / Meteorwasser .....32
  - 4.6.5. Energie .....33
  - 4.6.6. Altlasten.....34
  - 4.6.7. Gesamtbeurteilung.....34
- 5. Mitwirkungsverfahren .....35**
  - 5.1. Vorprüfung durch den Kanton.....35
  - 5.2. Öffentliche Auflage.....35
- Anhang .....36**
  - A1 Richtprojekt.....37**
    - A1.1 Projektbeschrieb Architektur und Städtebau.....38
    - A1.2 Projektbeschrieb Landschaftsarchitektur .....40
    - A1.3 Dokumentation.....41
    - A1.4 Berechnung der Geschossflächen.....50
  - A2 Vergleichsprojekt Baubereich A .....54**
  - A3 Nachweise Erschliessung / Umwelt.....56**
    - A3.1 Parkplatzberechnung .....56
    - A3.2 Vergleich induziertes Verkehrsaufkommen .....56
    - A3.3 Abschätzung Lärm.....56
    - A3.4 Grobschätzung jährliche Gesamtemissionen.....56
    - A3.5 Grobschätzung Energieverbrauch .....56



- Auftraggeber: **Schweizerische Rückversicherungs-Gesellschaft AG (Swiss Re)**  
Mythenquai 50/60, CH-8022 Zürich  
Bearbeitung:  
– Christof Keller, Swiss Re  
– Ursula Schlapbach, Swiss Re
- Auftragnehmer: **Planpartner AG**  
Hofstrasse 1, Postfach, CH-8032 Zürich  
Bearbeitung:  
– Lars Kundert, dipl. Arch. FH/MAS ETH in Raumplanung  
– Barbara Evangelisti, Mag. Raumordnung/Raumforschung  
Verkehr und Umwelt in Zusammenarbeit mit  
**Buchhofer Barbe AG**, Zürich: Felix Manz, Philip Dijkstra, Hanna Aue
- Richtprojekt: Diener & Diener Architekten, Basel:  
Roger Diener, Michael Roth, Jörg Schwarzburg
- Verkehr: Ernst Basler + Partner AG, Zürich: Christoph Lippuner, Toralf Dittrich
- Statik: Ernst Basler + Partner AG, Zürich: Heinz Kull
- Landschaftsarch.: Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich: Lars Ruge, Sophie Lueg
- Energie: Eicher + Pauli, Liestal: Daniel Graf

# 1. Einleitung

---

## 1.1. Ausgangslage

Hauptsitz  
der Swiss Re

Der Hauptsitz der Swiss Re liegt am Mythenquai in Zürich und umfasst mehrere Bürogebäude und ein Personalrestaurant unterschiedlichsten Alters. In den letzten elf Jahren wurden sukzessive sämtliche Gebäude tief greifenden Bauerneuerungen, Hüllensanierungen oder Innensanierungen unterzogen.



Abb 1: Bestehende Seefront am Mythenquai<sup>1</sup>

28055\_28E\_60515\_Seefront

«Neubau»

Eine Ausnahme bildet der für Swiss Re durch Stücheli Architekten geplante «Neubau», der nach einer beinahe 10-jährigen Planungs- und Bauzeit 1969 bezogen werden konnte. Das Gebäude wurde während der nunmehr 41-jährigen Nutzungsdauer mehreren kleineren und grösseren Sanierungen und Einzeleingriffen unterzogen, um es den sich laufend verändernden Bedürfnissen anzupassen.

Neuer Hauptsitz im  
Rahmen eines Gestaltungsplans

Obwohl das Gebäude dank eines guten Facility-Managements optisch gepflegt erscheint und seine diversen Funktionen scheinbar noch gut erfüllt, weist es strukturelle Probleme auf, die mit punktuellen Eingriffen nicht mehr gelöst werden können, sondern nur noch mit einer Gesamtsanierung oder einem Ersatzneubau.

Gestützt auf eine intensive Auseinandersetzung mit den Varianten Ersatzneubau und Gesamtsanierung hat die Geschäftsleitung der Swiss Re 2007 entschieden, die Variante eines akzentuierten Ersatzneubaus weiter zu verfolgen und dafür einen privaten Gestaltungsplan auszuarbeiten.

<sup>1</sup> Fotografie: Jürg Zimmermann, 2006



## 1.2. Zielsetzung

### Zielsetzung

Swiss Re hat bezüglich der Rolle der einzelnen Bauten am Standort Mythenquai klare Vorstellungen entwickelt. Das neue Gebäude am Mythenquai wird der Hauptsitz der Swiss Re. Es wird zum Sitz der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats und wird über einen separaten Kundenbereich mit der entsprechenden Infrastruktur verfügen. Ausserdem werden eine grosse Anzahl Arbeitsplätze des Frontbereichs im neuen Gebäude untergebracht sein. Das Projekt soll diese Stellung als zukünftig wichtigstes Gebäude der Swiss Re angemessen zum Ausdruck bringen.

### Nachhaltigkeit ein Kernwert

Das Thema der Nachhaltigkeit spielt bei Swiss Re eine grosse Rolle und bildet einen wesentlichen Kernwert für das Unternehmen. Swiss Re ist bestrebt, einen nachhaltigen Wert für die Aktionäre, Kunden und die Gesellschaft zu schaffen. Sie lanciert innovative Produkte und Initiativen, um die wichtige ökologische und gesellschaftliche Herausforderung anzugehen.

In diesem Kontext versteht sich auch der Neubau als Beitrag, die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf die Umwelt so gering wie möglich zu halten und den ökologischen Fussabdruck zu reduzieren.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1. Perimeter / Eigentumsverhältnisse

**Gebiet und Perimeter** Der Gestaltungsplanperimeter wird nördlich von der Sternen-Strasse, östlich vom Mythenquai, südlich von der Parzelle Kat.-Nr. EN1838 und westlich von der Alfred Escher Strasse begrenzt.

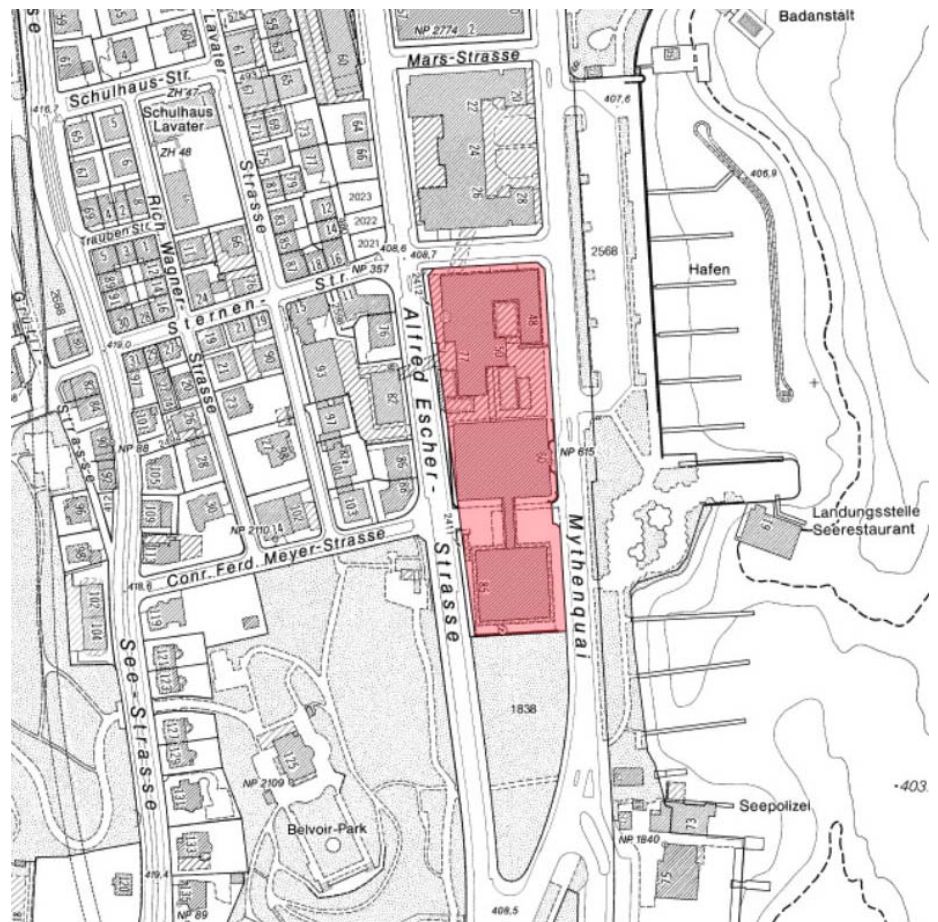


Abb 2: Ausschnitt Übersichtsplan mit Perimeter<sup>2</sup>

28106\_05A\_100218\_Uebersichtsplan

**Grundeigentümerin** Der Gestaltungsplanperimeter besteht aus der Parzelle Kat.-Nr. EN2410 mit einer Fläche von ca. 12'517 m<sup>2</sup>. Eigentümerin der Parzelle ist die Schweizerische Rückversicherungs-Gesellschaft AG.

<sup>2</sup> Quelle: <http://www.stadtplan.stadt-zuerich.ch>

## 2.2. Bestehende Dienstbarkeiten

Grunddienstbarkeiten	Auf der Parzelle Kat.-Nr. EN2410 bestehen verschiedene Grunddienstbarkeiten und Anmerkungen. Auf der Stufe Gestaltungsplan sind folgende Dienstbarkeiten und Anmerkungen relevant:
Landanlagekonzessionsbedingung	<p>Es besteht eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Zusammenhang mit der Landanlagekonzession zu Gunsten des Kantons. Demnach ist für die Ausführung oder Veränderung von Bauten auf der abgetretenen Parzelle die Bewilligung der Baudirektion erforderlich.</p> <p>Weil der Gestaltungsplanperimeter 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 werden.</p> <p>Der Neubau entspricht zudem weitgehend dem städtischen, im Kernzonenplan aufgezeigten und damit auch vom Kanton genehmigten Überbaumuster.</p> <p>Das AWEL (Sektion Gewässernutzung, Bauten auf Konzessionsland) hat die Zustimmung zum Gestaltungsplan in Aussicht gestellt.<sup>3</sup></p>
Fusswegrecht	<p>Weiter besteht nördlich des Altbaus ein Fusswegrecht zu Gunsten der Stadt Zürich zwischen der Alfred Escher-Strasse und dem Mythenquai.</p> <p>Diesem Recht wird im Gestaltungsplan mit einer öffentlichen Fusswegverbindung entsprochen.</p>
Durchleitungsrecht	<p>Zwischen Klubhaus und Altbau im Bereich der ehemaligen Conrad Ferdinand Meyer-Strasse besteht zu Gunsten der Stadt Zürich ein Durchleitungsrecht.</p> <p>Die Bestimmungen der Profilerhaltung im Baubereich B entsprechen dieser Grunddienstbarkeit.</p>

---

<sup>3</sup> Stellungnahme vom AWEL am 9. Februar 2010

## 2.3. Übergeordnete und kommunale Gesetze

### 2.3.1. Richtplanung

Richtplanung

Mit dem Gestaltungsplan wird den Festlegungen in den kantonalen und regionalen Richtplänen entsprochen.

### 2.3.2. Kommunale Gesetze

Bau- und  
Zonenordnung

Der gesamte Perimeter liegt in der Kernzone «Mythenquai» der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich. Im Bereich des geplanten Neubaus ist eine Baubegrenzungslinie festgesetzt. Für den Altbau und das Klubhaus gilt die Profilerhaltung.

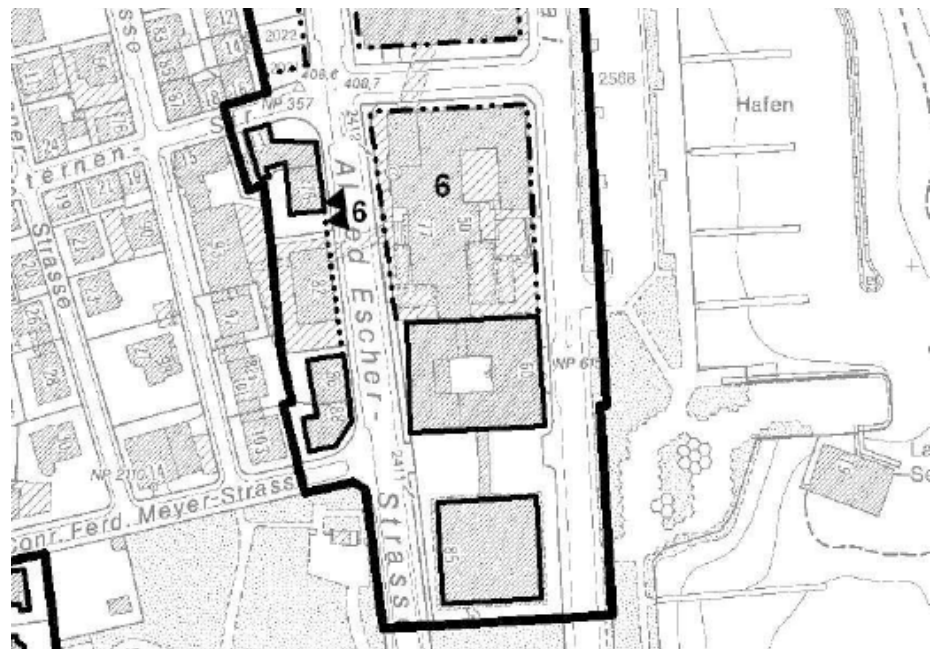


Abb 3: Ausschnitt Kernzonenplan Mythenquai<sup>4</sup>

28106\_05A\_100222\_Kernzone

Profilerhaltung

Im Bereich der Profilerhaltung haben die Gebäude bei Ersatz oder Umbau den Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude zu übernehmen. Die Zahl der bestehenden oberirdischen Geschosse darf oberirdisch nicht überschritten werden.

Baubegrenzungslinie

Im Bereich der Baubegrenzungslinien sind die Hauptgebäude auf diese zu stellen. Es gelten folgende Grundmasse:

<sup>4</sup> Quelle: <http://www.bzo.stadt-zuerich.ch/zueriplan/bzo.aspx>



Grundmasse	Vollgeschoss max.	6
	anrechenbares Untergeschoss max.	1
	anrechenbares Dachgeschoss max.	1
	Gebäudehöhe max. (m)	19,50 m

Im Übrigen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Hauptgebäude ist zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab Baubegrenzungslinie einzuhalten. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.

Vergleichsprojekt Das Vergleichsprojekt zeigt folgende Werte für die Ausnützung in Regelbauweise nach BZO auf (vgl. Anhang A2):

	aGF	mGF	Total
UG	0 m <sup>2</sup>	3'562 m <sup>2</sup>	
VG1	3'562 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
VG2	3'562 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
VG3	3'562 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
VG4	3'562 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
VG5	3'559 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
VG6	3'534 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
DG	0 m <sup>2</sup>	2'381 m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>	<b>21'341 m<sup>2</sup></b>	<b>5'943 m<sup>2</sup></b>	<b>27'284 m<sup>2</sup></b>

Tab. 1: Übersicht Geschossflächen gemäss Vergleichsprojekt

PPV Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans liegt gemäss Parkplatzverordnung 1996 in der ÖV-Güteklasse C<sup>5</sup>.

Baulinien Entlang dem Mythenquai, der Alfred Escher-Strasse und der Sternenstrasse sind verschiedene Baulinien festgesetzt. Die Beschlussnummern sind dem Plan 1:500 zu entnehmen.

Gemäss Planungs- und Baugesetz § 279 Abs. 2 und Anhang zur ABV gelten aufgrund des Baulinienabstandes folgende maximalen kantonalen Gebäudehöhen:

Alfred Escher-Strasse: 26,66 m (Baulinienabstand: 24,00m)

Sternenstrasse: 28,89 m (Baulinienabstand: 26,00m)

<sup>5</sup> Die neue PPV 2010 beinhaltet diesbezüglich keine Veränderung.



## 2.4. Arealgeschichte

Entstehung der Quaianlagen	Zwischen 1881 und 1887 entstehen unter der Leitung des damaligen Stadtgenieurs Arnold Bürkli die Quaianlagen entlang des Seeufers; Aufschüttungen, welche sich zum Teil aus Abbruchschutt der Stadtbefestigung aber auch aus Granit des zur selben Zeit gebauten Gotthardtunnels zusammensetzen. Die unmittelbare Uferzone wird mit grossen Parkanlagen der Öffentlichkeit zurückgegeben. Zurückversetzt entsteht bis an die Uferbereiche heran, sowohl rechts- als auch linksseitig des Sees, eine städtische Bebauung entlang der neuen Strassenzüge Uto-, Alpen- (heute General Guisan-) und Mythenquai.																					
Bebauung Quaianlagen	Der Belvoirpark, der sich in unmittelbarer Nähe zu den zukünftigen Bauten der „Schweizerischen Rückversicherungs-Gesellschaft“ befindet, rückt durch die neuen Quaianlagen vom See ab. Auf dem ehemaligen Uferstreifen entsteht eine Bebauung mit villenartigem Charakter. Die eigentliche Bebauung des Mythenquai, eingebettet zwischen Belvoirpark und Seeufer, kann in seiner Gesamterscheinung im Stadtplan als Keilform gelesen werden, die sich aus Solitären zusammensetzt. Die Bebauung des Mythenquai stellt das Gegenüber zum prominenten Utoquai dar und prägt das Seefrontpanorama in seiner Gesamtheit erheblich mit. Während der Utoquai von mondänen Hotelbauten geprägt ist, erhält eine Reihe von traditionellen Versicherungsunternehmen als Gegengeschäft für ihre finanzielle Unterstützung der Seeaufschüttungen Grundstücke am Mythenquai zugesprochen.																					
Schweizerische Rückversicherungs-Gesellschaft	Neben der Rentenanstalt und der Zürich-Versicherungen errichtet auch die «Schweizerische Rückversicherungs-Gesellschaft» hier ihren Hauptsitz. Dieser entwickelt sich über die nächsten Jahrzehnte und mehrere Ausbauschritte zu einem fest im Quartier verankerten Konglomerat von sechs unterirdisch miteinander verbundenen Einzelbauten.																					
Bebauungsgeschichte des Mythenquai	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">1899</td> <td style="padding-right: 20px;">Hauptgebäude Zürich Versicherungen</td> <td>Julius Gottfried Kunkler</td> </tr> <tr> <td>1913</td> <td>Altbau 1. Etappe (Swiss Re)</td> <td>Alexander v. Senger + Emil Faesch</td> </tr> <tr> <td>1924</td> <td>Erweiterungsbau Zürich Versicherungen</td> <td>Otto Honegger</td> </tr> <tr> <td>1926</td> <td>Mythenschloss (heute Swiss Re)</td> <td>Arminio Cristofari</td> </tr> <tr> <td>1929</td> <td>Altbau 2. Etappe (Swiss Re)</td> <td>Gebrüder Pfister</td> </tr> <tr> <td>1931</td> <td>Querbau Zürich Versicherungen</td> <td>Otto Honegger</td> </tr> <tr> <td>1940</td> <td>Hauptgebäude Rentenanstalt</td> <td>Gebrüder Pfister</td> </tr> </table>	1899	Hauptgebäude Zürich Versicherungen	Julius Gottfried Kunkler	1913	Altbau 1. Etappe (Swiss Re)	Alexander v. Senger + Emil Faesch	1924	Erweiterungsbau Zürich Versicherungen	Otto Honegger	1926	Mythenschloss (heute Swiss Re)	Arminio Cristofari	1929	Altbau 2. Etappe (Swiss Re)	Gebrüder Pfister	1931	Querbau Zürich Versicherungen	Otto Honegger	1940	Hauptgebäude Rentenanstalt	Gebrüder Pfister
1899	Hauptgebäude Zürich Versicherungen	Julius Gottfried Kunkler																				
1913	Altbau 1. Etappe (Swiss Re)	Alexander v. Senger + Emil Faesch																				
1924	Erweiterungsbau Zürich Versicherungen	Otto Honegger																				
1926	Mythenschloss (heute Swiss Re)	Arminio Cristofari																				
1929	Altbau 2. Etappe (Swiss Re)	Gebrüder Pfister																				
1931	Querbau Zürich Versicherungen	Otto Honegger																				
1940	Hauptgebäude Rentenanstalt	Gebrüder Pfister																				



1958	Klubhaus (Swiss Re)	Hans Hofmann
1964	Escher- und Lavaterhaus (heute Swiss Re)	unbekannt
1969	Neubau (Swiss Re)	Stücheli Architekten
1979	Sanierung und Erweiterung Klubhaus	ARGE Schader/Stücheli
1982	Abbruch Mythenschloss	
1986	Neubau, teilweise Rekonstruktion Mythenschloss (Swiss Re)	Karl Steiner
2000	Totalsanierung Altbau (Swiss Re)	Tilla Theus und Partner
2000	Totalsanierung Klubhaus (Swiss Re)	sam architekten u. partner
2005	Fassadensanierung Escher- und Lavaterhaus (Swiss Re)	Romero & Schaeffle
2009	Studienauftrag Neubau Hauptsitz (Swiss Re)	

## 2.5. Denkmalpflege

Seeuferfront

Die Seeuferfront hat Ortsbildcharakter von kantonaler Bedeutung.

Inventarisierte Gebäude

Der Altbau ist im kantonalen und das Klubhaus im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt.

## 2.6. Gestaltungsplanverfahren

Gestaltungsplanverfahren

Ablauf	Termine
Machbarkeitsstudie Ersatzneubau	Dezember 2006 bis April 2007
Studienauftrag mit 12 Teilnehmenden	August 2008 bis Oktober 2009
Ausarbeitung Richtprojekt	Dezember 2009 bis März 2010
Erarbeitung Entwurf Gestaltungsplan	bis Juni 2010
Öffentliche Auflage (60 Tage) Kantonale Vorprüfung	bis Mitte / Ende September 2010
Überarbeitung GP aufgrund Mitwirkung und kantonaler Vorprüfung	bis Ende Februar 2011
Beschluss Stadtrat	Ende März / Anfang April 2011
Vorberatende Kommission Gemeinderat	April bis Juni 2011
Beschluss Gemeinderat	Juni / Juli 2011
Genehmigung durch Baudirektion	Oktober / November 2011

## 3. Richtprojekt

---

### 3.1. Machbarkeitsstudie

**Evaluation Strategie** Der so genannte «Neubau» am Mythenquai 50 aus den 60er Jahren bedarf einer Gesamtanierung. Aufgrund der Tatsache, dass der bestehende «Neubau» nur etwa die Hälfte der möglichen Geschossfläche nutzt, zusammen mit dem Umstand, dass das Haus nur von mittlerer architektonischer Qualität ist, prüfte Swiss Re 2007 auch die Variante eines Ersatzneubaus. Sie versprach sich gleichzeitig eine bessere städtebauliche Lösung in Bezug auf die Gesamterscheinung der Bauten am Mythenquai.

**Denkmalpflege zentral** Durch die inventarisierten Gebäude im Perimeter und die Seeuferfront mit Ortsbildcharakter von kantonaler Bedeutung waren denkmalpflegerische Aspekte schon in der Anfangsphase von grosser Bedeutung. Deshalb wurde die kantonale Denkmalpflege bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie in den Prozess eingebunden.

#### 3.1.1. Machbarkeit Ersatzneubau

**Ziel Machbarkeitsstudie** Zur Überprüfung der Variante Ersatzneubau hat Swiss Re eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Die Machbarkeitsstudie wurde von Stauer & Hasler Architekten in engem Dialog mit einem Begleitgremium erarbeitet.<sup>6</sup>

Es war das Ziel der Machbarkeitsstudie, das Potential eines Ersatzneubaus gegenüber dem bestehenden Bau abzuschätzen. Es galt, einerseits die Möglichkeit im Rahmen der Regelbauweise und andererseits das Potenzial mit einem Gestaltungsplan abzuschätzen.

**Prüfung von drei Varianten** Eine intensive Auseinandersetzung mit der Geschichte des Ortes und eine Lektüre der heutigen Situation bilden die Grundlage erster Volumenstudien. Die umfangreichen Volumenstudien dienten dazu, die für den Standort möglichen Strategien zu ermitteln.

---

<sup>6</sup> Die Machbarkeitsstudie wurde u.a. von folgenden Fachexperten begleitet:

- Jürg Rehsteiner, damals Leiter architektonische Beratung, AfS
- Peter Baumgartner, Kantonale Denkmalpflege Zürich
- Franz Romero, Dipl. Architekt ETH BSA SIA

Im zweiten Teil der Machbarkeitsstudie wurden 3 Varianten mittels eines „Projektes“ vertieft untersucht:

Referenzprojekt	Ein so genanntes Referenzprojekt basiert auf der Regelbauweise gemäss Kernzonenplan. Das Gebäude weist eine Höhe von 19,5 m auf und beinhaltet 5 bzw. 6 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss.
Hochhaus	Im Rahmen eines Gestaltungsplans wird ein 17-geschossiges Scheiben-Hochhaus mit einer Höhe von 60 Metern vorgeschlagen.
Alternativer Projektvorschlag	Ebenfalls im Rahmen eines Gestaltungsplans wird ein 7-geschossiger Baukörper mit einer Gebäudehöhe von 27,5 bzw. 28,5 m vorgeschlagen (vgl. Abbildungen).

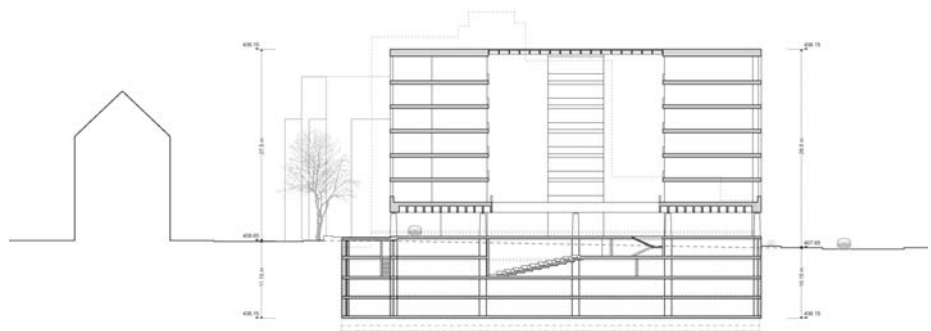


Abb 4: Querschnitt alternativer Projektvorschlag

28069\_12D\_70411\_Studie.pdf



Abb 5: Ansicht Seefront alternativer Projektvorschlag

28069\_12D\_70412\_MS\_T2.pdf

Gebäude Teil der Seefront

Der alternative Projektvorschlag, der sich bezüglich Stellung und Geometrie klar als Teil der Seefront versteht, vermag mit seiner Gebäudehöhe von 28,5 m einen Akzent zu setzen, ohne den benachbarten Altbau in seiner Bedeutung zu beeinträchtigen. Gemäss kantonaler Denkmalpflege hat die Höhe des Ersatzneubaus aber zwingend unter dem First des Altbaus zu bleiben.

	Durch die Überstellung der Baubegrenzungslinie entlang der Sternenstrasse entsteht eine rhythmische Gebäudeabfolge, welche die Einbindung in die Seefront unterstützt.
Verdichtungspotential realisierbar	Das Begleitgremium war der Ansicht, die Machbarkeitsstudie dokumentiere, dass sich am Standort Mythenquai 50 durchaus ein beachtliches Verdichtungspotential realisieren lässt, ohne die schützenswerte Seefront zu beeinträchtigen.
	<b>3.1.2. Fazit Machbarkeitsstudie</b>
Fazit	Eine Gegenüberstellung der drei Varianten zeigte, dass für die Variante Hochhaus an dieser Stelle kaum Argumente zu finden sind. Allerdings stellte sich ebenfalls heraus, dass die Regelbauweise mit der definierten Traufkante von 19,5 m plus Attika sowie einer Grundrissform entlang der Baubegrenzungslinie auch nicht die gewünschte städtebauliche Aufwertung mit sich bringt.  Aufgrund der sowohl städtebaulichen Qualität als auch dem Potential für ein hohes Mass hochwertiger Büroräume zog Swiss Re in Betracht, hinsichtlich einer akzentuierten Bauweise einen Gestaltungsplan auszuarbeiten.
Beurteilung Baukollegium	Die Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie wurden hinsichtlich eines Grundsatzentscheids zu Gunsten eines Gestaltungsplans am 12.4.2007 dem Baukollegium präsentiert.
	<b>3.1.3. Empfehlung Baukollegium</b>
Akzentuierte Bauweise richtig	Das Baukollegium teilte die Auffassung des Begleitgremiums der Machbarkeitsstudie, wonach eine Lösung im Rahmen der Regelbauweise nicht der richtige Weg für einen Neubau an diesem Ort darstellt. Eine akzentuierte Bauweise im Sinne des alternativen Projektvorschlags wurde als zielführend eingestuft.
Vorgaben	Darüber hinaus erachtete das Baukollegium folgende Eckwerte im Sinne von Vorgaben für einen Studienauftrag als sinnvoll. Anlässlich einer weiteren Baukollegiumssitzung vom 30.05.2008 wurden diese Vorgaben bestätigt bzw. präzisiert: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das näher Rücken ans Mythenschloss (überstellen Baubegrenzungslinie) ist positiv für den Zusammenhang der Gebäude entlang des Mythenquai;</li> </ul>

- Die vorgeschlagene Höhe von ca. 28 m am Mythenquai ist möglich, wobei im Rahmen des Studienauftrags auch Projekte mit partiell grösseren Höhen möglich sein sollten;
- Im Hinblick auf ein städtebaulich verträgliches Volumen wurde in Anlehnung an die Regelbauweise für die Geschossfläche im Sinne von § 255 PBG ein Gabelwert definiert, welcher im Rahmen der Fragenbeantwortung des Studienauftrags präzisiert wurde. Demnach war in Voll- und Dachgeschossen eine Fläche von insgesamt maximal 19'000 m<sup>2</sup> einzuhalten, wobei das Eingangsgeschoss ebenfalls zu berücksichtigen war, obwohl es sich im baurechtlichen Sinne um ein Untergeschoss handelt.
- Die Auftrags-Definition für den Studienauftrag soll weiter und abschliessend in Zusammenarbeit mit Stadt/Baukollegium erarbeitet werden.<sup>7</sup>

### 3.2. Studienauftrag

#### Studienauftrag

Im Bewusstsein des sensiblen und exponierten Standorts am Mythenquai und vor dem Hintergrund der sehr hohen Anforderungen an den zukünftigen Hauptsitz hat Swiss Re 2008/2009 einen Studienauftrag mit 12 renommierten, international tätigen Architekturbüros durchgeführt.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Adolf Krischanitz und Franz Eberhard waren Mitglieder des Beurteilungsgremiums, was die Zusammenarbeit mit der Stadt und dem Baukollegium optimal gewährleistete.

<sup>8</sup> Teilnehmende Architekturbüros:

- agps.architecture, Zürich
- Claus en Kaan Architecten, Amsterdam
- Cruz y Ortiz arquitectos, Sevilla
- Xaveer de Geyter Architecten, Brüssel
- Devanthéry & Lamunière Architectes, Genf
- Diener & Diener Architekten, Basel
- Patrick Gmür Architekten, Zürich
- Christian Kerez, Zürich
- Märkli Architekt, Zürich
- Josep L. Mateo MAP Architects, Barcelona
- Dominique Perrault Architecture, Paris
- Cino Zucchi Architetti, Mailand

**Siegerprojekt**

Das Beurteilungsgremium<sup>9</sup> hat Swiss Re nach einer Überarbeitung dreier Projekte empfohlen, das Projekt von Diener & Diener Architekten weiter zu bearbeiten und auszuführen.

Das Siegerprojekt ist ein eigenständiger architektonischer und städtebaulicher Beitrag zur Aufwertung der Seeuferfront. Es entspricht vollumfänglich den vom Baukollegium formulierten Empfehlungen und hat das Potential, einen Beitrag zur Erreichung der 2000-Watt-Gesellschaft zu leisten.

### 3.3. Richtprojekt

**Grundlage  
Gestaltungsplan**

Als Grundlage für den Gestaltungsplan «Hauptsitz Swiss Re» dient das Siegerprojekt des Planungsteams um Diener & Diener Architekten. Das Resultat des Studienauftrags wurde weiterentwickelt, sodass es als Richtprojekt für den Gestaltungsplan dienen kann (vgl. Anhang A1).



Abb 6: Ansicht Seefront mit Richtprojekt

28106\_12A\_110214\_Richtprojekt.jpg

---

<sup>9</sup> Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

- Thomas Bechtler, Mitglied der Kunstkommission Art at Swiss Re
- Andreas Beerli, Mitglied der Geschäftsleitung Swiss Re
- David Chipperfield, Architekt, London
- Franz Eberhard, ehemaliger Direktor, Amt für Städtebau
- Mike Guyer, Architekt, Zürich
- Walter Kielholz, Präsident des Verwaltungsrates Swiss Re
- Adolf Krischanitz, Architekt, Wien (Vorsitz)
- Michel Liès, Mitglied der Geschäftsleitung Swiss Re
- Astrid Stauer, Architektin, Frauenfeld

## 4. Gestaltungsplanvorschriften

---

### 4.1. Allgemeine Zielsetzung

Präambel legislativer Gestaltungsplan	Die durchgeführte Machbarkeitsstudie und der Studienauftrag haben u.a. zur Erkenntnis geführt, dass die Aufwertung der Seeuferfront mit einem Neubau in akzentuierter Bauweise besser erreicht werden kann als mit einem Bauvorhaben im Rahmen der Regelbauweise. Die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (Art. 32 Gebäudehöhe) lassen eine Gebäudehöhe von mehr als 19,5 m in der Regelbauweise nicht zu. Damit eine Gebäudehöhe von 25 m realisiert und die Baubegrenzungslinie entlang der Sternenstrasse zu Gunsten der Bebauung am Mythenquai überstellt werden kann, ist ein privater Gestaltungsplan gemäss § 85 PBG erforderlich, welcher der Zustimmung des Gemeinderats bedarf.
Grundlage Richtprojekt	Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf dem Richtprojekt «Hauptsitz Swiss Re» (vgl. Anhang A1). Das Richtprojekt gilt vorbehältlich einer sorgfältigen Weiterbearbeitung als gestaltungsplankonform und genehmigungsfähig.
Bedeutung Richtprojekt (Art. 4 GP)	Es hat gemäss Art. 4 GP Richtcharakter und dient der Baubehörde als Beurteilungsgrundlage und qualitative Messlatte im Rahmen der Baubewilligungsverfahren. Andere Projekte gleicher Qualität sind zulässig.

### 4.2. Rechtsverhältnis

Rechtsverhältnis	Solange der Gestaltungsplan, bestehend aus Vorschriften und Situationsplan 1:500, in Kraft ist, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen kommunalen Bau- und Zonenordnung suspendiert.  Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.
------------------	---

### 4.3. Geltungsbereich / Konzept

Geltungsbereich	Anlass für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans ist der Bau des neuen Hauptsitzes der Swiss Re. Für die Definition des Geltungsbereichs gilt die Parzelle Kat.-Nr. EN2410 als Bezugsgrösse, womit der
-----------------	--

Altbau und das Klubhaus ebenfalls im Geltungsbereich des Gestaltungsplans liegen.

zwei Baubereiche Diesem Umstand wird Rechnung getragen, indem die Bestimmungen zum Gestaltungsplan zwei unterschiedliche Baubereiche vorsehen: Baubereich A für den neuen Hauptsitz und Baubereich B für die Schutzobjekte Altbau und Klubhaus.

Während der Gestaltungsplan für den Baubereich A basierend auf dem Richtprojekt differenzierte Bestimmungen enthält, basieren die Bestimmungen für den Baubereich B auf den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung, insbesondere auf dem Kernzonenplan «Mythenquai».

## 4.4. Bau- und Nutzungsbestimmungen

### 4.4.1. Denkmalschutz

Denkmalschutz (Art. 3 GP) Die Belange des Denkmalschutzes werden grundsätzlich in Art. 3 sichergestellt. Unabhängig von den Regelungen des Gestaltungsplanes bleibt kantonales und Bundesrecht vorbehalten. Zudem war die kantonale Denkmalpflege bereits in den Prozess der Machbarkeitsstudie eingebunden und hat dem zugrunde liegenden Richtprojekt grundsätzlich zugestimmt.

### 4.4.2. Lärmempfindlichkeitsstufe

ES III (Art. 5 GP) Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet. Diese Zuordnung entspricht der Empfindlichkeitsstufe für Kernzonen gemäss Art. 3 Abs. 3 BZO.

### 4.4.3. Nutzweise

Nutzweise (Art. 6 Abs. 1 GP) Da kein Wohnanteil vorgesehen ist, sind im Sinne von Art. 41 Abs. 2 BZO mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

Ausnahmen LSV ausgeschlossen (Art. 6 Abs. 2 GP) Auf einigen Mantellinien sind die Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzungen überschritten. Einschränkungen für eine allfällige Anordnung von Wohnnutzungen sind wahrscheinlich, weshalb Ausnahmen im Sinne der Art. 31 Abs. 2 LSV ausgeschlossen sind.

### 4.4.4. Ausnützung

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



**Vergleichsprojekt Baubereich A** Entsprechend dem Vergleichsprojekt beträgt im Rahmen der Regelbauweise die zulässige Geschossfläche (inkl. Aussenwänden) für den Baubereich A insgesamt 27'284 m<sup>2</sup>. Davon entfallen 21'341 m<sup>2</sup> auf Vollgeschosse und 5'943 m<sup>2</sup> auf Unter- und Dachgeschosse (vgl. Anhang A2).

**max. Geschossfläche i.S. § 255 Abs. 1 PBG** Erfahrungsgemäss weisen die Aussenwände einen Anteil von ca. 8% der Geschossfläche im Sinne des Vergleichsprojekts auf. Die verbleibenden 92% entsprechen damit der Geschossfläche im Sinne § 255 Abs. 1 PBG. Da sämtliche Überlegungen im Vorfeld des Gestaltungsplans auf diesem Mengengerüst basierten, sollen auch im Gestaltungsplan für den Baubereich A Geschossflächen im Sinne des PBG definiert werden.

Gemäss Regelbauweise wären im Baubereich A in Voll-, Dach- und Untergeschossen maximal (27'284 m<sup>2</sup> x 0,92) 25'101 m<sup>2</sup> Geschossfläche im Sinne des PBG zulässig.

**Ausnützung Richtprojekt** Der Projektstand des Richtprojekts weist folgende Geschossflächen im Sinne § 255 Abs. 1 PBG auf (vgl. Anhang A1.4):

Geschoss		Geschossfläche
über gew. Boden	VG 6 (Ebene 6 / 5. OG) <sup>10</sup>	3'067 m <sup>2</sup>
	VG 5 (Ebene 5 / 4. OG)	3'165 m <sup>2</sup>
	VG 4 (Ebene 4 / 3. OG)	3'142 m <sup>2</sup>
	VG 3 (Ebene 3 / 2. OG)	3'152 m <sup>2</sup>
	VG 2 (Ebene 2 / 1. OG)	3'232 m <sup>2</sup>
	VG 1 <sup>11</sup> (Ebene 1 / EG)	2'259 m <sup>2</sup>
Zwischentotal über gewachsenem Boden		18'017 m <sup>2</sup>
	UG 1 (Ebene 01 / 1. UG)	1'371 m <sup>2</sup>
	UG 2 (Ebene 02 / 2. UG)	2'129 m <sup>2</sup>
	UG 3 (Ebene 03 / 3. UG)	0 m <sup>2</sup>
Zwischentotal		3'501 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>21'518 m<sup>2</sup></b>

<sup>10</sup> Bezeichnungen in Klammern entsprechen den Geschossbezeichnungen im Richtprojekt gemäss Anhang.

<sup>11</sup> Im baurechtlichen Sinn handelt es sich bei VG 1 um ein anrechenbares Untergeschoss (vgl. dazu Kapitel 4.4.6).

Ausnützung (Art. 7 Abs. 1 GP)	<p>Basierend auf dem Richtprojekt sind im Gestaltungsplan in Voll- und anrechenbaren Untergeschossen insgesamt maximal 23'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche im Sinne § 255 Abs. 1 PBG zulässig.</p> <p>Das Richtprojekt basiert auf einer leicht überarbeiteten Version des Projekts aus dem Studienauftrag. Die Bestimmung enthält den für den vorliegenden Projektstand erforderlichen Projektierungsspielraum von insgesamt rund 1'500 m<sup>2</sup> Geschossfläche.</p> <p>Dennoch liegt die Ausnützung gemäss Art. 7 Abs. 1 GP um rund 2'000 m<sup>2</sup> tiefer, als gemäss Vergleichsprojekt im Rahmen der Regelbauweise zulässig wäre.</p>
Städtebauliche Definition (Art. 7 Abs. 2 GP)	<p>Um mit dem Gestaltungsplan der Vorgabe des Baukollegiums zu entsprechen, wonach maximal 19'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche städtebaulich in Erscheinung treten sollen, schränkt Absatz 2 die Geschossflächen über dem gewachsenen Boden ein.</p> <p>Falls die zulässige Geschossfläche über Terrain vollumfänglich konsumiert wird, entfallen insgesamt maximal 4'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche auf Geschosse unter dem gewachsenen Boden.</p> <p>Die bestehende Baugrube bietet neben einem Untergeschoss für die Parkierung genügend Platz für umfangreiche anrechenbare Geschossflächen. Die geplante Fitness- und Freizeitzone sowie das Auditorium mit Foyer eignen sich, die zur Verfügung stehenden Flächen unter Terrain zu nutzen.</p>
<b>4.4.5. Gebäudemantel</b>	
Gebäudemantel (Art. 8 Abs. 1 GP)	<p>Der Gebäudemantel im Baubereich A basiert auf dem Richtprojekt, wobei in Richtung Altbau und in Richtung Alfred Escher-Strasse ein geringer Anordnungsspielraum berücksichtigt ist.</p>
Gebäude- und Gesamthöhe (Art. 8 Abs. 1 GP)	<p>In Art. 8 Abs. 1 ist eine Kote für die Gebäudehöhe im Sinne von § 280 PBG vorgesehen; sie entspricht einem maximalen Höhenmass von 25 m. Zudem wird eine Gesamthöhe definiert, die unter Vorbehalt von Art. 8 Abs. 4 lit. f und g von allen Gebäudeteilen einzuhalten ist. Diese ist so gewählt, dass eine fachgerechte Dämmung des Dachs und eine extensive Begrünung möglich sind (vgl. auch Abbildung 7).</p>
Gebäudeabstand Mythenschloss	<p>Entlang der Sternenstrasse sieht die Mantellinie gemäss GP eine Überstellung der Verkehrsbaulinie und Baubegrenzungslinie um 2 m vor. Diese Massnahme erlaubt den Gebäudeabstand zwischen neuem</p>



Hauptsitz und dem Mythenschloss im Sinne des Zusammenhangs der Gebäude entlang des Mythenquai zu verringern (vgl. Kapitel 3.1.3.). Gleichzeitig vermag der verbleibende Strassenabstand von 2 m in der Sternenstrasse einen attraktiven Strassenraum zu sichern, der u.a. den Zielen im Leitbild und der Strategie «Seebecken der Stadt Zürich» entspricht.

Die Baulinie entlang der Sternenstrasse wird mit dem Gestaltungsplan ausser Kraft gesetzt.

Ausnahmen zum Gebäudemantel (Art. 8 Abs. 4 GP)

Art. 8 Abs. 4 GP definiert, welche Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen dürfen:

zu lit. a):

Entlang des Mythenquai und der Alfred Escher-Strasse wird der Anordnungsspielraum für Untergeschosse durch die bestehenden Baulinien begrenzt.

Zusätzlich zu den Baulinienbereichen schliesst die Bestimmung in lit. a) im Bereich zwischen Mantellinie und Sternenstrasse unterirdische Gebäude aus.

Da sich die Abmessungen der Untergeschosse im Baubereich A an der bestehenden Baugrubensicherung orientieren, werden diese den Baubereich mit Ausnahme des Baulinienbereichs entlang des Mythenquai vollflächig unterbauen.

Im Moment ist unklar, wie der exakte Verlauf der Baugrubensicherung in Bezug auf die Grundstücksgrenze entlang der Alfred Escher-Strasse verläuft. Es ist nicht auszuschliessen, dass die Baugrubensicherung heute teilweise ausserhalb des Geltungsbereichs liegt.

zu lit. b):

Besondere Gebäude sind nur zwischen Altbau und Neubau vorgesehen.

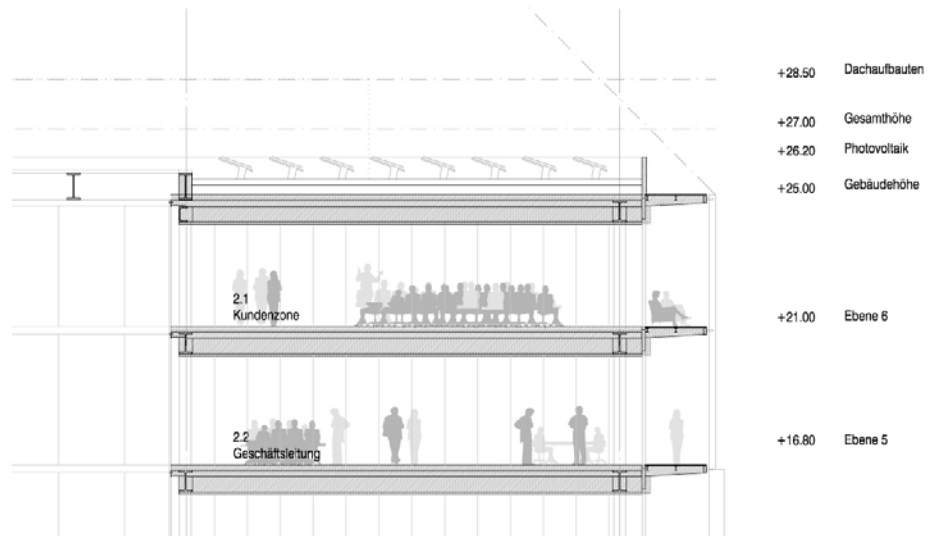


Abb 7: Querschnitt Dachabschluss Richtprojekt

28106\_12A\_101028\_QuerSch200Aussch.jpg

#### 4.4.6. Geschosszahl

Geschosszahl  
(Art. 9 GP)

Im Sinne eines angemessenen Anordnungsspielraums erlaubt Art. 9 GP im Baubereich A sechs Vollgeschosse (VG) und zwei anrechenbare Untergeschosse (UG). Das Richtprojekt sieht vor, im Sinne von § 276 Abs. 2 PBG ein Vollgeschoss durch ein zusätzliches anrechenbares Untergeschoss zu ersetzen.

Die bestehende Baugrube erlaubt drei anrechenbare Untergeschosse aufzunehmen.

Im Baubereich B basieren die Geschosszahlen auf dem Bestand.

Nicht anrechenbares  
Untergeschoss

Im Baubereich A ist ein zusätzliches nicht anrechenbares Untergeschoss vorgesehen.

#### 4.4.7. Terrainveränderung

Terrainveränderungen  
(Art. 10 GP)

Zwischen der Alfred Escher-Strasse und dem Mythenquai besteht ein Niveauunterschied von ca. 1 m. Das Richtprojekt sieht das Erdgeschoss (Ebene 1) auf dem Niveau des Mythenquai vor, wofür entlang der Alfred Escher-Strasse und teilweise entlang der Sternenstrasse Abgrabungen bzw. Niveaueinbauten erforderlich sind.

Vorbehalt

Die konkrete Ausgestaltung dieser Massnahmen ist mit dem Projekt aufzuzeigen und muss den gestalterischen Anforderungen gemäss Art. 12 GP gerecht werden.

#### 4.4.8. Aussenraum, Begrünung

Richtprojekt  
Umgebung

Basis für die Aussenraumgestaltung bildet das Richtprojekt Umgebung (vgl. Anhang A1). Der Vorzone entlang des Mythenquais kommt besondere Aufmerksamkeit zu (vgl. Anhang A1.2).

Begrünung  
(Art. 11 GP)

Gemäss Richtprojekt Umgebung kann die Bestimmung, wonach mindestens ein Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen ist, erfüllt werden.

Wesentliche Teile der Aussenraumgestaltung liegen schon wie bereits heute auf städtischem Grund (Kat.-Nr. EN2412). Im Rahmen der Projektierung ist bezüglich Gestaltung frühzeitig mit dem TAZ Kontakt aufzunehmen.

Baumbestand/  
Baumersatz

In der Sternenstrasse wird die Lindenallee als Typologie erhalten. Durch die Neuorganisation der Erschliessung und Anlieferung, sind einzelne Fällungen, Ergänzungen und Ersatzpflanzungen von Bäumen erforderlich. Die Ausführungen zum Baumersatz haben nur informativen Charakter, da deren Standorte ausserhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans liegen.

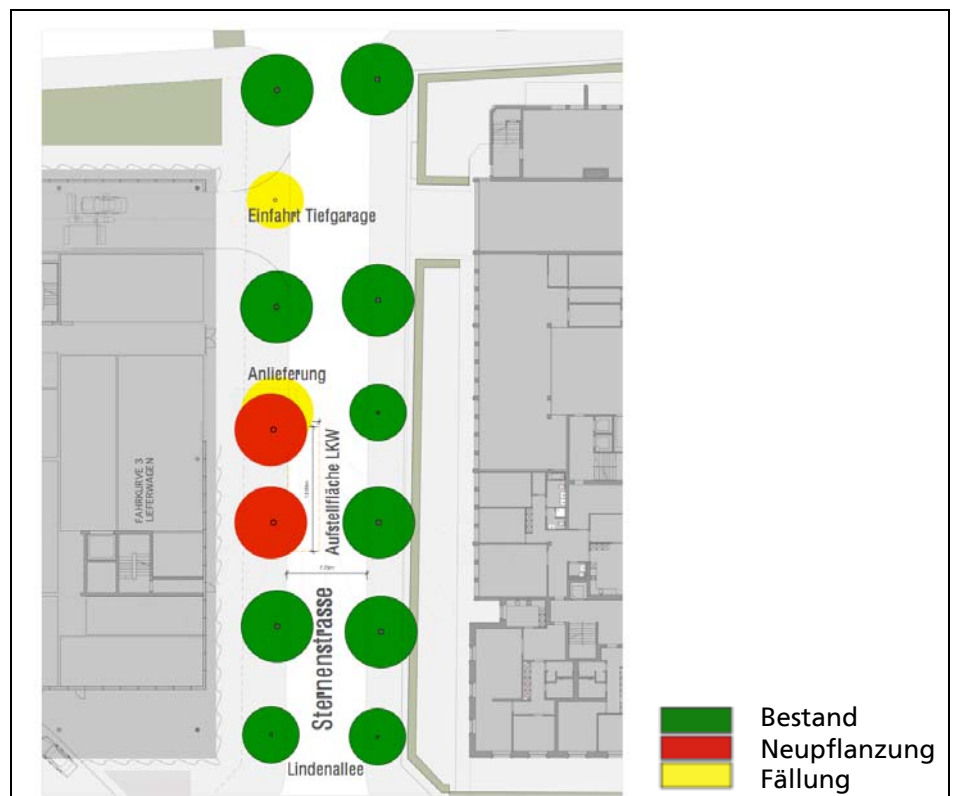


Abb 8: Baumersatz in der Sternenstrasse

28106\_12A\_110215\_Baumersatz

#### 4.4.9. Gesamtwirkung / Arbeitsplatzqualität

**Gute Gesamtwirkung  
Art. 12 GP** Als Massstab in Bezug auf die Qualität dient das Richtprojekt im Sinne von Art. 4 GP, indem es der Baubehörde als Massstab in Ermessensfragen dient.

Für die Beurteilung der Arbeitsplatzqualität sind u.a. das Tageslicht und der Ausblick ins Freie wesentliche Kriterien. Gemäss Umwelt- und Gesundheitsschutz der Stadt Zürich entspricht das Gesamtkonzept mit der Tageslichtführung via überdachter Innenhöfe und der Wellglasfassade grundsätzlich den gesetzlichen Bestimmungen. Gewisse betrieblich-organisatorische und/oder bauliche Massnahmen sind im Rahmen der Projektierung zu definieren und umzusetzen.

#### 4.4.10. Vogelschutz

**Schweizerische  
Vogelwarte Sempach** Die geplante Fassadenkonstruktion mit der äusseren Schicht aus vorgehängten, wellenförmig gebogenen Glasscheiben wurde mit Vertretern der Schweizerischen Vogelwarte Sempach besprochen und auf mögliche Gefahren für Vögel untersucht.

**Beurteilung als  
unproblematisch** Die geplante Fassadenkonstruktion wird als unproblematisch beurteilt, da die Gläser aufgrund ihrer Wellenform durch Vögel gut zu erkennen sein sollten. Dies gilt sowohl für die Transparenz an den Gebäudeecken als auch für die Spiegelungen von Himmel, See und insbesondere Vegetation in der Fassade. Es ist nicht erforderlich, die Gläser mit einem für Vögel zu erkennenden Punkt- oder Linienraster zu bedrucken.

**Hinweise für  
Projektierung** Kritisch wären Spiegelungen an grösseren, planen Glasflächen. Es soll in der weiteren Planung darauf geachtet werden diese zu minimieren, durch die Wahl geeigneter Krümmungsradien und eines niedrigen Reflexionsgrades der Gläser. Besondere Beachtung soll in der weiteren Planung auch die Beleuchtung des Gebäudes finden, und deren Einfluss auf die Sichtbarkeit (Transparenz – Reflexion) der Verglasung.

### 4.5. Erschliessung

#### 4.5.1. Parkierung

**Parkierung im  
Ist-Zustand** Heute weist der Geltungsbereich des Gestaltungsplans 202 Parkplätze auf. Vorwiegend Angestelltenparkplätze plus Parkplätze für Besucher, Betrieb und Pendelbus (vgl. Anhang A3.2).

Parkierung (Art. 15. Abs 1 u. 2 GP)	<p>Die erforderliche Anzahl Abstellplätze bestimmt sich aufgrund der jeweils gültigen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung der Stadt Zürich).</p> <p>Zusätzlich sind max. 16 Parkplätze als Betriebsparkplätze zulässig.</p>
Künftiges Parkplatzangebot	<p>Das künftige Parkplatzangebot liegt (gemäss Berechnung nach Parkplatzverordnung der Stadt Zürich) bei maximal 152 Abstellplätzen (vgl. Anhang A3.1). Demzufolge ist bei einer Erhöhung der Nutzfläche um ca. 50% und einer Verdoppelung der Arbeitsplatzzahl mit einer Reduktion des Parkplatzangebots im Gestaltungsplanperimeter um mind. 25% zu rechnen. Die Nutzung der Parkplätze bleibt weitgehend unverändert. Sowohl im heutigen Zustand, als auch nach Inbetriebnahme des Ersatzneubaus erfolgt die Parkierung fast ausschliesslich unterirdisch.</p>
Betriebsliegenschaften	<p>Im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt hat die Swiss Re ihren Bedarf an Betriebsliegenschaften am Mythenquai überprüft und beschlossen, das Mythenschloss sowie das Escher-/Lavater-Haus künftig nicht mehr selber zu benutzen, sondern zu Anlageobjekten zu machen. Aufgrund der Vermietung an Dritte werden die heute bestehenden unterirdischen Fussgängerverbindungen auf reine Verbindungen für das Facility Management reduziert. Entsprechend werden die Parkierungen der einzelnen Liegenschaften eigenständig gelöst.</p>
Aufwertung des Seeufers	<p>Veranlasst durch den geplanten Neubau, unterstützt Swiss Re die Anstrengungen von Stadt und Kanton Zürich zur Aufwertung des linken Seebeckens. Gemäss Leitbild «Seebecken der Stadt Zürich» sollen dabei im Hafen Enge die Parkplätze aufgehoben werden.</p> <p>Im Mythenschloss besteht eine Differenz zwischen altrechtlich bewilligten und gemäss aktueller Parkplatzverordnung bewilligungsfähigen Parkplätzen. Diese Ausgangslage wird genutzt, um in den Untergeschossen des Mythenschlosses ein öffentliches Parkhaus mit ca. 157 Parkplätzen zu integrieren, damit oberirdische öffentliche Parkplätze im Sinne der gewünschten Aufwertung aufgehoben werden können. Mit dem geplanten öffentlichen Parkhaus im Mythenschloss ist vorgesehen die 127 Parkplätze am Hafen Enge aufzuheben. Die geplante Aufhebung und Verlegung von weiteren 30 Strassenparkplätzen in der Alfred-Escher-Strasse ermöglicht die Realisierung einer beidseitigen Allee gemäss Alleekonzept und der im Richtplan vorgesehenen Veloverbindung. Damit wird die Differenz zwischen altrechtlich be-</p>



willigten und gemäss aktueller Parkplatzverordnung bewilligungsfähigen Parkplätzen auf unter 100 reduziert.

Eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Zürich und der Swiss Re regelt die Verlegung der öffentlichen Parkplätze ins Mythen Schloss. Der private Gestaltungsplan und die unterzeichnete Vereinbarung über die Verlagerung von öffentlichen Parkplätzen werden gemeinsam dem Stadt- und Gemeinderat vorgelegt.

Abhängigkeit  
Mythenschloss  
(Art. 15 Abs. 4 GP)

Für den Fall, dass die geplante Verlagerung der öffentlichen Parkplätze aus heute nicht erkennbaren Gründen scheitert, verhindert Art. 15 Abs. 4, dass die bestehende Differenz zwischen altrechtlich bewilligten und gemäss aktueller Parkplatzverordnung bewilligungsfähige Parkplätze im Mythenschloss unverändert erhalten bleibt.

#### 4.5.2. Induziertes Verkehrsaufkommen

Induziertes PW-  
Verkehrsaufkommen

Der projektinduzierte PW-Verkehr kann anhand der Nutzungen und Parkplatzzahlen im heutigen Zustand auf rund 410 Fahrten/Tag und im künftigen Betriebszustand auf max. 380 Fahrten/Tag geschätzt werden. Die Grössenordnung des induzierten Verkehrsaufkommens bleibt also weitgehend konstant.

Induzierter Lastwa-  
genverkehr

Hinsichtlich des LW-Verkehrs ist aufgrund der nutzungsbedingten Anlieferungen nach wie vor von ca. 30 Fahrten am Tag auszugehen.

Die Berechnung der Parkplatzzahl ist in Anhang A3.1 und die Abschätzung des induzierten Verkehrsaufkommens in Anhang A3.2 abgebildet.

#### 4.5.3. Verkehrserschliessung

Ein- und Ausfahrt  
Parkierungsanlage  
(Art. 13 Abs. 1 GP)

Die Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Parkierungsanlage erfolgt wie heute an der Sternenstrasse an der im Situationsplan bezeichneten Stelle.

Anlieferung Klubhaus

Die Anlieferung für das Klubhaus erfolgt über die Alfred Escher-Strasse an der bezeichneten Stelle. Der Güterumschlag erfolgt wie bis anhin auf dem Platz zwischen Klubhaus und Altbau.

Anlieferung Neubau

Die Anlieferung für den Neubau erfolgt über die Sternenstrasse. In der Regel sind hierzu Lieferwagen vorgesehen, die zum Warenumschlag in die Anlieferung im Gebäudeinnern fahren.

Teilsweise werden Lastwagen eingesetzt, die für den Güterumschlag den im Konzept bezeichneten Stellplatz benutzen. Der Haltebereich liegt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters und damit auf dem öffentlichen Grund. Der Grund dafür ist städtebaulicher Natur. Mit der Überstellung der heute rechtskräftigen Baubegrenzungslinie soll der Gesamtzusammenhang der Gebäude am Mythenquai verbessert werden (vgl. Kapitel 3.1.3).

Ausserhalb der Bürozeiten steht dieser Haltebereich auch für Kurierdienste bzw. Taxi zur Verfügung; während der Öffnungszeiten des Gebäudes werden diese Dienste über die offizielle Vorfahrt abgewickelt.

Abstellplätze  
Pendelbusse

Abstellplätze für Pendelbusse liegen im Gebäudeinnern neben der Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Parkierungsanlage.

Verkehrskonzept

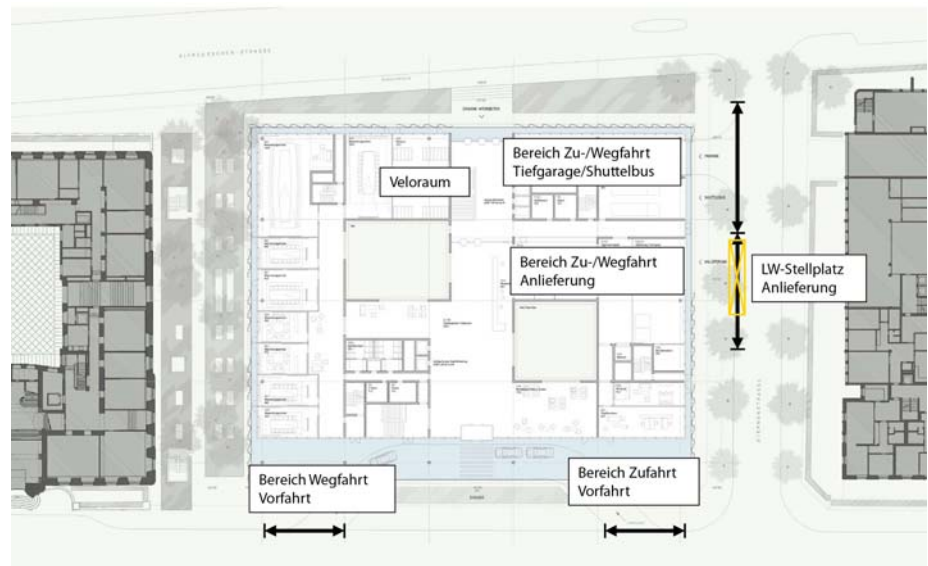


Abb 9: Verkehrskonzept

28106\_16A\_110211\_VerkKonz

Vorfahrt

Die Vorfahrt befindet sich direkt am Mythenquai. Diese ist für das Ein-/Aussteigenlassen von Personen vorgesehen. Die Zufahrt ist nur aus Richtung Stadt und die Wegfahrt ist nur Richtung stadtauswärts möglich (rechts-rechts-Regime). Damit ist ein sicherer Verkehrsablauf gewährleistet.

Verschiebung der  
Bushaltestelle

Heute befindet sich die Bushaltestelle «Schweizer Rück» der stadtauswärts fahrenden Linie vor dem Neubau. Um die Sichtweiten der aus der Vorfahrt ausfahrenden Fahrzeuge auf den Fahrverkehr Mythenquai gewährleisten zu können, wird beabsichtigt, im Zusammenhang

mit dem Neubau die Bushaltestelle vor den Altbau der Swiss Re zu verschieben (vgl. Abbildung 10).<sup>12</sup>

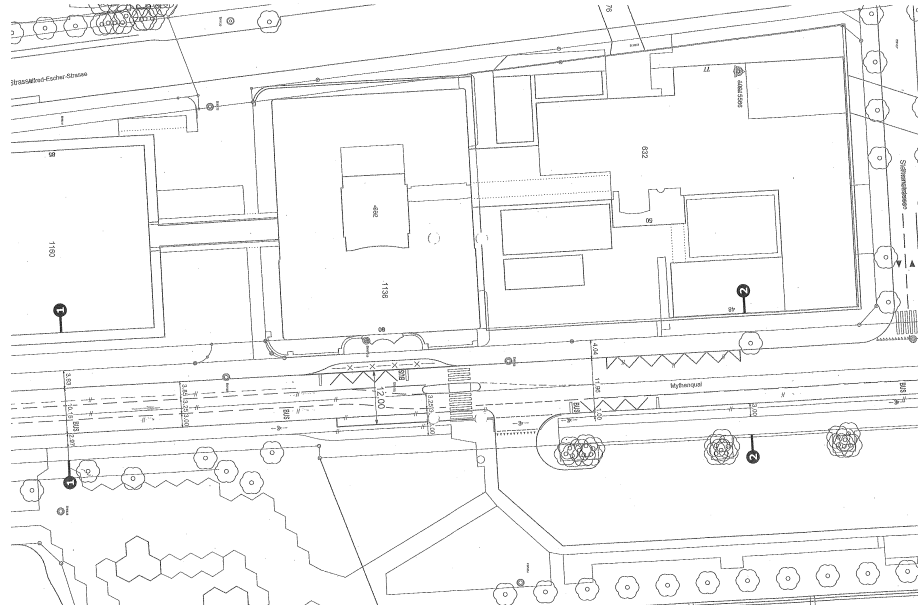


Abb 10: Lage Bushaltestelle

28106\_16A\_100917\_LageBusVBZ

Lösung innerhalb  
Gesamtkonzept an-  
gestrebt

Es bestehen Vorstellungen für die Umgestaltung des Mythenquai mit geänderter Anordnung von Bushaltestellen und Fussgängerübergängen. Die Umsetzung dieses Vorhabens ist auch mit dem neuen Hauptsitz der Swiss Re gewährleistet.

Die Lage der Bushaltestelle und der Fussgängerübergänge ist im Rahmen der Projektierung zu konkretisieren und auf angrenzende Projekte abzustimmen. Die konkrete Anordnung dieser Anlagen im öffentlichen Grund ist Gegenstand des Strassenprojekts.

#### 4.5.4. Langsamverkehr

Fusswegverbindung  
(Art. 14 GP)

Die bestehende öffentliche Fusswegverbindung im Sinne der Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Zürich ist mit den Bestimmungen des Gestaltungsplans berücksichtigt.

Gemäss Zugangsnormale beträgt die Breite eines Fussweges mindestens 2 m.

<sup>12</sup> Vorprojekt Mythenquai, General Guisan-Quai bis Alfred Escher-Strasse, Zwischenlösung. Metron Verkehrsplanung AG, 20.01.2009

Zugänge	Der Haupteingang zum Neubau liegt am Mythenquai. An der Alfred Escher-Strasse befindet sich ebenfalls ein Eingang für Personal und Kunden. Lieferanten benutzen den Eingang an der Sternenstrasse.
Abstellplätze für leichte Zweiräder (Art. 15 Abs. 5 GP)	Für leichte Zweiräder steht ein Abstellraum mit Zugang von der Alfred Escher-Strasse zur Verfügung.

#### 4.5.5. Technische Erschliessung

Technische Erschliessung	Da die technische Groberschliessung des Gestaltungsplanperimeters vorhanden ist, wird auf die Festlegung im Situationsplan und in den Vorschriften verzichtet. Die Verlegung allfälliger Leitungen erfolgt im Rahmen der Baubewilligung.
Abfallentsorgung (Art. 16 GP)	Für die Sammlung im Gestaltungsplanperimeter anfallender Abfälle sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren geeignete Standorte auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren.

## 4.6. Umwelt

### 4.6.1. Lärm

Lärmimmissionen im Gestaltungsplanperimeter	<p>Massgebliche Lärmquellen sind das Mythenquai und die Alfred Escher-Strasse. Die Berechnung der Lärmimmissionen ergibt für die Empfangspunkte auf der Baubereichsgrenze (Abstand zur Strassenmitte: 12 m) folgende Werte:<sup>13</sup></p> <p>Mythenquai: <math>L_{ri}(\text{Tag}) = 68,1 \text{ dB}</math>, <math>L_{ri}(\text{Nacht}) = 60,8 \text{ dB}</math></p> <p>Alfred Escher-Strasse: <math>L_{ri}(\text{Tag}) = 63,8 \text{ dB}</math>, <math>L_{ri}(\text{Nacht}) = 57,2 \text{ dB}</math></p> <p>Die gemäss Art. 42 LSV für Betriebsräume wie Büros um 5 dB (A) höheren Immissionsgrenzwerte können folglich eingehalten werden.</p>
Massgeblicher Nachweis	Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren gilt es, die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) der Empfindlichkeitsstufe III nachzuweisen.
Lärmimmissionen projektinduzierter Verkehr	Die für den projektinduzierten Verkehr massgeblichen Lärm-Planungswerte können aufgrund des geringen Fahrtenaufkommens eingehalten werden (Grobabschätzung siehe Anhang A3.3).

<sup>13</sup> Berechnungen Buchhofer Barbe AG, 27. Mai 2008

**Lärmimmissionen umliegendes Strassennetz**

Durch den Gesamtverkehr werden bereits heute die Lärm-Immissionsgrenzwerte (IGW) entlang der meisten durch den projektinduzierten Verkehr betroffenen Strassenabschnitte überschritten. Da das induzierte Verkehrsaufkommen mit dem Richtprojekt weitgehend konstant bleibt (keine Zunahme), ist mit keinen neuen IGW-Überschreitungen oder wahrnehmbaren Lärmzunahmen zu rechnen.

#### 4.6.2. Luft

**Gesamtemissionen des projektinduzierten Verkehrs**

Aufgrund des weitgehend konstanten Verkehrsaufkommens und der teils generell rückgängigen Schadstoffemissionen im Strassenverkehr (Verbesserung Fahrzeugtechnik) ist im künftigen Betriebszustand von einer leichten Abnahme der projektinduzierten Schadstoffemissionen auszugehen. Eine Grobabschätzung der jährlichen Gesamtemissionen des projektinduzierten Verkehrs für die relevanten Beurteilungszustände ist dem Anhang A3.4 zu entnehmen.

#### 4.6.3. Ökologischer Ausgleich

**Ökologischer Ausgleich (Art. 17 GP)**

Aufgrund der innerstädtischen Verhältnisse bieten sich vorwiegend das Flachdach des Neubaus für ökologische Ausgleichsmassnahmen an.

**Dachbegrünung Neubau**

Für die Nutzung der Dachflächen ist eine Kombination aus Flächen mit extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlage denkbar. Ausmass und Anteile der Dachflächen sind nach Bedarf im weiteren Projektverlauf zu ermitteln.

**Lebensraumpotenziale/Pflanzenverwendung**

Die Dachbegrünung soll durch leicht variierende Schichtaufbauten Standorte für unterschiedliche Pflanzen/Pflanzengesellschaften schaffen.

Die Artenzusammensetzung erfolgt nach gestalterischen und standortgerechten Kriterien. Sie können Vegetationsgesellschaften benachbarter Lebensräume wie beispielsweise den schottrigen Hangflächen des Üetlibergs aufweisen. Dabei können Rote und Blaue Liste Arten gezielt berücksichtigt werden. Gemäss den behördlichen Vorgaben wird nach Möglichkeit anteilig der örtliche Bodenaushub verwendet.

Da die Dachlandschaft aus den angrenzenden, höher gelegenen Häusern wahrgenommen wird, ist neben dem ökologischen Aspekt auch der Gestaltung grundsätzlich Rechnung zu tragen.

#### 4.6.4. Grundwasser / Meteorwasser

- Gewässerschutzkarte** Gemäss Gewässerschutzkarte liegt der Gestaltungsplanperimeter im Gewässerschutzbereich Ao sowie im Grundwasser Schutzbereich üB.
- Die Gebäude und die Nutzweise gemäss Gestaltungsplan stellen für den Zürichsee und dessen Uferbereiche keine Gefährdung dar.
- Eingriff ins Grundwasser** Der bestehende «Neubau» weist vier Untergeschosse auf. Sie umfassen den gesamten Bereich zwischen Baubegrenzungslinie und dem Altbau (vgl. Abbildung unten).
- Es wird beabsichtigt, für den Neubau die bestehende Baugrubensicherung zu erhalten. In wie weit die Fundamentplatte erhalten werden kann, wird die Projektierung zeigen. Wahrscheinlich wird die bestehende Fundamentplatte entfernt, neu gepfählt und auf dem eventuell zu erhaltenden Isolationsträger neu isoliert. Dann folgt eine neue Fundamentplatte mit einer Unterkante von ungefähr 396.05 m.ü.M. Im Bereich der Zugpfähle ist die neue Platte verdickt.
- Demzufolge sind kaum Veränderungen an den Abmessungen der Baugrube notwendig, womit die Eingriffe im Grundwasser gegenüber der heutigen Situation unverändert bleiben. Lediglich während des Bauprozesses ist eine Absenkung des Grundwasserspiegels erforderlich.

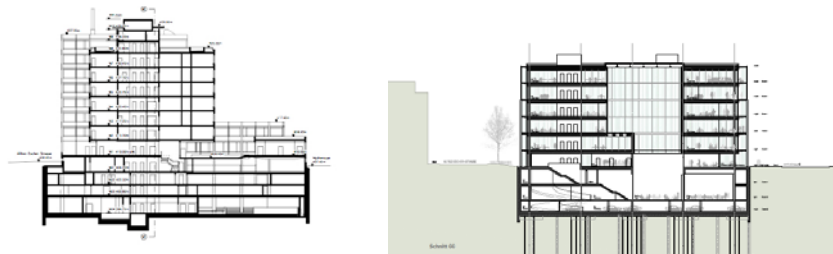


Abb 11/12: Querschnitt Bestand / Querschnitt C-C Richtprojekt

28062\_20B\_60918\_Bestpl\_Schnitt, 28106\_12A\_100214\_Schnitt\_CC

- Trennsystem** Die Entwässerung des Geltungsbereichs erfolgt im Trennsystem.
- Meteorwasser** Da im Wesentlichen nur der Baulinienbereich entlang des Mythenquai nicht unterbaut wird und die Sickerfähigkeit des Bodens sehr gering ist, ist keine Meteorwasserversickerung vorgesehen. Da die öffentliche Kanalisation nur knapp die Hälfte des anfallenden Regenwassers aufzunehmen vermag, sind eine zusätzliche Retention oder sonstige



Massnahmen erforderlich. Ein Entwässerungskonzept<sup>14</sup> zeigt als mögliche Variante eine private Leitung in den See auf. Im Rahmen der Projektierung ist diese Lösung unter Berücksichtigung der Auflagen der kantonalen Behörden (AWEL) weiter zu verfolgen oder es sind gegebenenfalls alternative Massnahmen zu ergreifen.

#### 4.6.5. Energie

Energienachweis (Art. 19 GP)	Neubauten sind thermisch im jeweils gültigen Minergie-P-Standard zu erstellen. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für Umbauten.
Bestand	<p>Der Altbau und das Klubhaus sind zwischen 1996 und 2000 einer Gesamterneuerung unterzogen worden. Mittel- bis langfristig sind keine Massnahmen im Bereich Energie notwendig und geplant.</p> <p>Als kunst- und kulturhistorische Objekte sind im Falle einer Sanierung von Klubhaus oder Altbau die Anforderungen der Denkmalpflege gebührend zu berücksichtigen (Profilerhaltung).</p>
Grobe Abschätzung Energiebedarf	Gemäss einer ersten Grobabschätzung ist für den Ersatzneubau trotz einer Zunahme der Nutzflächen und einer Verdoppelung der Mitarbeiterzahl mit einer deutlichen Abnahme des Energiebedarfs um mindestens 50% zu rechnen (vgl. Anhang A3.5).
Einhaltung massgeblicher Bestimmungen	Es kann davon ausgegangen werden, dass die massgebenden Bestimmungen im Bereich Energie in die weitere Projektbearbeitung einfließen und demnach eingehalten werden können. Der detaillierte Nachweis hinsichtlich aller im Energiebereich geltenden gesetzlichen Bestimmungen wird stufengerecht im Rahmen der nachfolgenden Bauwilligungsverfahren zu erbringen sein.
Wärmeerzeugung und Kühlung	Es ist vorgesehen, dass die Wärmeerzeugung künftig über eine neue Seewasser-Wärmepumpe erfolgt. Gekühlt wird das Gebäude ebenfalls mittels Seewasser (direkte Kühlung).
2000 Watt-Gesellschaft	<p>Der geplante Neubau kann die Anforderungen der 2000 Watt-Gesellschaft in Bezug auf den Betrieb (Betriebsenergie) erfüllen.</p> <p>Mit dem Neubau ist Swiss Re bestrebt, die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf die Umwelt so gering wie möglich zu halten und den ökologischen Fussabdruck zu reduzieren. Swiss Re ist seit 2003</p>

---

<sup>14</sup> Ingenieurbüro Riesen AG, Bern vom 14. Oktober 2010

CO<sub>2</sub>-neutral. Zur Bekämpfung des Klimawandels konnte die Gesellschaft im Jahr 2009 wiederum wesentliche Fortschritte erzielen und wurde dafür entsprechend ausgezeichnet. Die CO<sub>2</sub>-Emission konnte gegenüber dem Jahr 2003 pro Mitarbeiter um 59% reduziert werden.

#### 4.6.6. Altlasten

VFK und KbS	Gemäss dem Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK) und dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) vom Januar 2010 ist das Gebiet des Gestaltungsplanes als belasteter Standort erfasst. Es handelt sich um einen Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen.
Seeuferschüttungen Mythenquai Enge	Der belastete Standort bezieht sich auf die Seeuferschüttung, die innerhalb des so genannten Landanlagebiets im 19. und 20. Jahrhunderts zu Landgewinnung erfolgte.  Es wird beabsichtigt, für den Neubau die bestehende Baugrubensicherung wieder zu nutzen. Demzufolge sind nur geringfügige Veränderung an der Baugrube und kein Aushub von belastetem Material notwendig (vgl. Abbildungen Kapitel 4.6.4).
Tankanlage	Ein zweiter Eintrag bezieht sich auf eine Tankanlage zwischen bestehendem Neubau und der Sternenstrasse. Da in diesem Bereich eine Überstellung dieser Fläche vorgesehen ist, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein entsprechendes Sanierungskonzept vorzulegen.

#### 4.6.7. Gesamtbeurteilung

Umweltschutzgesetzgebung eingehalten	Die Beurteilung umweltrechtlicher Aspekte des Gestaltungsplans ergibt, dass bezüglich denjenigen Umweltbereichen, die bereits auf Stufe Gestaltungsplan abschliessend beurteilt werden können, die Umweltschutzgesetzgebung in allen Belangen eingehalten wird.  Aspekte, die erst auf Stufe Bauprojekt beurteilt werden können, werden in der weiteren Planung berücksichtigt und sollten gemäss heutigem Erkenntnisstand ebenfalls zu keinen unlösbaren Konflikten mit der Umweltschutzgesetzgebung führen.
--------------------------------------	---



## 5. Mitwirkungsverfahren

---

### 5.1. Vorprüfung durch den Kanton

Vorprüfung	Das Hochbaudepartement der Stadt Zürich hat mit Schreiben vom 5. Juli 2010 der Baudirektion Kanton Zürich den Entwurf für den privaten Gestaltungsplan «Hauptsitz Swiss Re» zur Vorprüfung zugestellt.
Zustimmung	<p>Die Baudirektion stimmt dem Gestaltungsplan insgesamt zu.</p> <p>Der Gestaltungsplan werde der Festlegung gerecht, wonach die Seeuferfront gemäss kantonalem Richtplan als schutzwürdiges Ortsbild von kantonaler Bedeutung eingestuft ist. Auch nehme der Gestaltungsplan angemessen auf den Altbau der Swiss Re Rücksicht, der ein inventarisiertes Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung ist.</p>

### 5.2. Öffentliche Auflage

keine Einwendungen eingegangen	Der Gestaltungsplan «Hauptsitz Swiss Re» lag vom 16. Juli 2010 bis und mit 14. September 2010 öffentlich auf. Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen.
--------------------------------	---



## Anhang

---



## A1 Richtprojekt

---



## A1.1 Projektbeschreibung Architektur und Städtebau

### Architektur und Städtebau

In der Seeuferanlage am Mythenquai nimmt der Neubau des Hauptsitzes der Swiss Re eine besondere Stellung ein:

Er markiert eine Mitte innerhalb der weithin sichtbaren Gebäudereihe, die vom Mythenschloss bis zum traditionellen Stammhaus der Swiss Re führt. Die Reihe dieser repräsentativen Bauten wird auf beiden Seiten von den Bäumen der Parkanlagen gerahmt. Die städtebauliche Position korrespondiert mit der Bestimmung des neuen Gebäudes, das als Sitz der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats die Swiss Re repräsentieren soll. Vielleicht noch schlüssiger wird die zentrale Lage des Bauwerks als das Foyer von Swiss Re. Das Haus repräsentiert so weniger den hohen Anspruch unternehmerischer Verantwortung, von der Swiss Re getragen ist, sondern eher die Voraussetzungen, die es erlauben, solche Verantwortung wahrzunehmen: eine radikal offene Struktur, die den Austausch von Swiss Re mit den Kunden, mit der Gesellschaft fördert und dennoch städtebaulich angemessen zurückhaltend auftritt.

Die Gestaltung des Gebäudes lässt Gebäude, Stadt – und Landschaftsraum ineinander greifen. Die strenge prismatische Form, die nur in den Attikageschossen um wenig zurückgesetzt ist, bildet am Mythenquai eine präzise Strassenfront wie schon das kleinere Stammhaus von 1913 auf seiner linken Seite. Trotz dieser Analogie, die in der plastischen Ausbildung der Fassade des Neubaus mit dem ondulierten Glas und der Pilasterstellung zwischen den Fensterachsen im Altbau besteht, ist die Wirkung beider Gebäude dennoch gänzlich verschieden. Die tektonische Organisation des neuen Bauwerks scheint aufgelöst, aber lässt es dennoch nicht als eine abstrakte Schichtung von Geschossen, die von einer Glashaut eingefasst sind, erscheinen. Das gewellte Glas bildet eine Hülle, die den Körper betont, und durch die sich die Grenzen zwischen aussen und innen in einem fließenden Spiel von Reflexionen und Durchsicht zu verschieben beginnen.

### Die Galerie

Aussen eigenständig und losgelöst, sind die Betriebsliegenschaften der Swiss Re durch einen neuen inneren Zusammenschluss verbunden. Es entstehen spannende Raumfolgen, die die Zusammengehörigkeit der Häuser erlebbar machen und zudem den Kunstwerken der attraktiven Sammlung gewidmet sind. Architektonisch bilden die

Raumfolgen eine klassische Galerie. Sie verbindet differenziert proportionierte Ausstellungsräume, in denen die Sammlung stringent präsentiert ist. Sie führt kontinuierlich und bequem durch ebenerdige Räume, sowie solche auf den Niveaus des Souterrains. Innen liegende Lichthöfe und aussen liegende, begehbare Oberlichter schenken den Galerieräumen Tageslicht. Die Galerie ist ein Raum der Begegnung und Kontemplation.

#### Open Space

Open Space wird in diesem Gebäude zu einem mehrdeutigen Begriff. Er bezeichnet zum einen die räumliche Organisation der Bürogeschosse als zusammenhängende Arbeitsflächen, die auch untereinander verbunden sind. Des Weiteren bezeichnet er aber auch den Verzicht auf die traditionelle funktionale Struktur mit der hierarchischen Gliederung der verschiedenen Unternehmensbereiche und der exklusiven Lage zuoberst im Hause. Wohl sind die Räume für die Geschäftsleitung, den Verwaltungsrat und die repräsentativen Empfangsräume in den Attikageschossen mit dem Blick auf das Seepanorama angeordnet, doch weisen diese Geschosse in Richtung des Uetlibergs auch Büros auf.

#### Der Vorhang

Ist in der kubischen Gesamtform eine Verwandtschaft der Gebäude am Mythenquai erkennbar, bestimmt im Detail eine weiche Form den Neubau. Sie läßt ihn gegensätzlich zum Kontext erscheinen. Das groß gewellte Glas kann als geometrische Vereinfachung der vertikalen Auskehlungen (Kannelüren) dicht angeordneter klassischer Säulen gelesen werden oder in Analogie zu den Wellen des Wassers, die mit Licht- und Schattenwirkungen und mit Reflektionen die starre Oberfläche des Körpers brechen.

Die Curtain Wall steht in enger Beziehung zum Licht, jedoch in keiner eindeutigen Abhängigkeit zum statischen oder räumlichen Prinzip der dahinter liegenden Struktur. Sie überspielt das besonders leicht ausgebildete Tragwerk, welches so gewählt ist um, mit relativ grossen Spannweiten, eine hohe Flexibilität in der Nutzung der Bürogeschosse zu ermöglichen.

Mit der Hülle aus Wellglas gewinnt das Gebäude den unzählig facettenreicheren Ausdruck einer von innen beinahe autonom gewordenen Architektur, die, präzise und zeitlos, mit dem Außenraum in Schwingung ist.

## A1.2 Projektbeschreibung Landschaftsarchitektur

### Kontinuität der Elemente

Der neue Hauptsitz vervollständigt die Kette von Gebäuden am Sitz der Swiss Re in Zürich.

Das Thema der Kontinuität der Elemente des Freiraums unterstreicht diese Abfolge. Sie binden die Folge der in ihrer Entstehungszeit und Architektursprache sehr unterschiedlichen Gebäude entlang der Strassenräume zusammen.

Entlang der Alfred Escher-Strasse wird das Thema der Heckenbänder aufgenommen. Es entstehen zwei durchgängige, geschnittene Heckenkörper, die den Höhensprung zwischen Alfred Escher-Strasse und Gebäude überspielen und den hinteren Eingang flankieren.

### Privatheit und Öffentlichkeit

Während das Klubhaus, von der Strasse zurückgesetzt mit dem durch die vorgelagerten Heckenbänder versteckten Eingang eine gewisse Privatheit ausstrahlt, ist die Vorzone des neuen Hauptsitzes ein durch und durch der Öffentlichkeit zugewandter Ort. Sie bildet die neue, repräsentative Adresse der Swiss Re am Mythenquai.

Dieser Zone wird eine besondere Aufmerksamkeit zuteil, eingebettet in den Gesamtkontext der Vorzonen der repräsentativen Adressen am Mythenquai. Die Vorzone spiegelt diesen Anspruch in einer hochwertigen Gestaltung wieder. Die Lesbarkeit der Vorzone als Entrée zum Neubau soll in der Gestaltung deutlich erkennbar sein, die Verkehrserschliessung ist gestalterisch unterzuordnen.

### Bereich zwischen Alt- und Neubau

Der Bereich zwischen Alt- und Neubau erweitert die Folge von zwischen den Gebäuden der Swiss Re gelegenen, besonderen Freiräumen. Diese werden als Garten-Intarsien mit starken von der Umgebung unabhängigen vegetativen Themen verstanden. Denkbar ist die Pflanzung von Bäumen als Filter zwischen Alt- und Neubau.

Die Passage dient als öffentlicher Durchgang von der Alfred Escher-Strasse zum Mythenquai.

Da die Passage fast vollständig unterbaut ist, erfolgen die Pflanzungen in Aufbauten. Notwendige Lüftungsschächte, Oberlichter und Tiefgaragen Aufgänge werden in das Gestaltungsbild integriert.

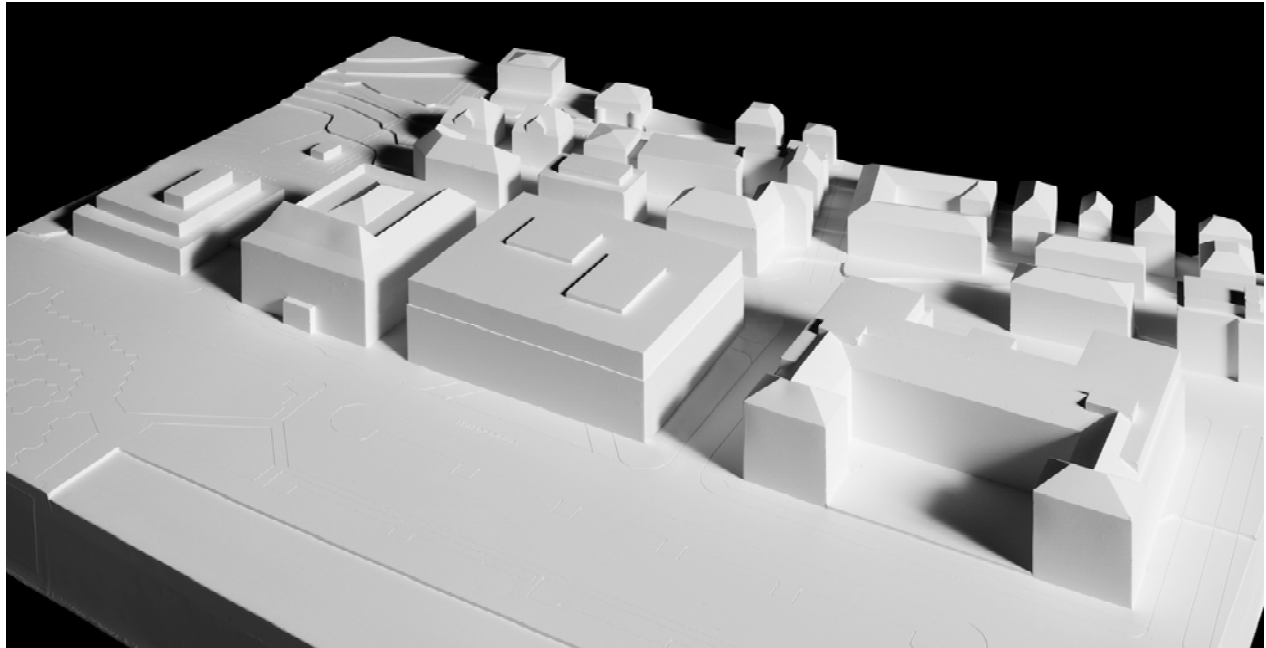
### Betrachtung ausserhalb des Perimeters, Alleenkonzepnt der Stadt Zürich

Um die Alfred Escher-Strasse in ihrer Typologie als urbaner Strassenraum zu stärken, ist, angelehnt an das Alleenkonzepnt der Stadt Zürich, dort eine Baumreihe vorgesehen.



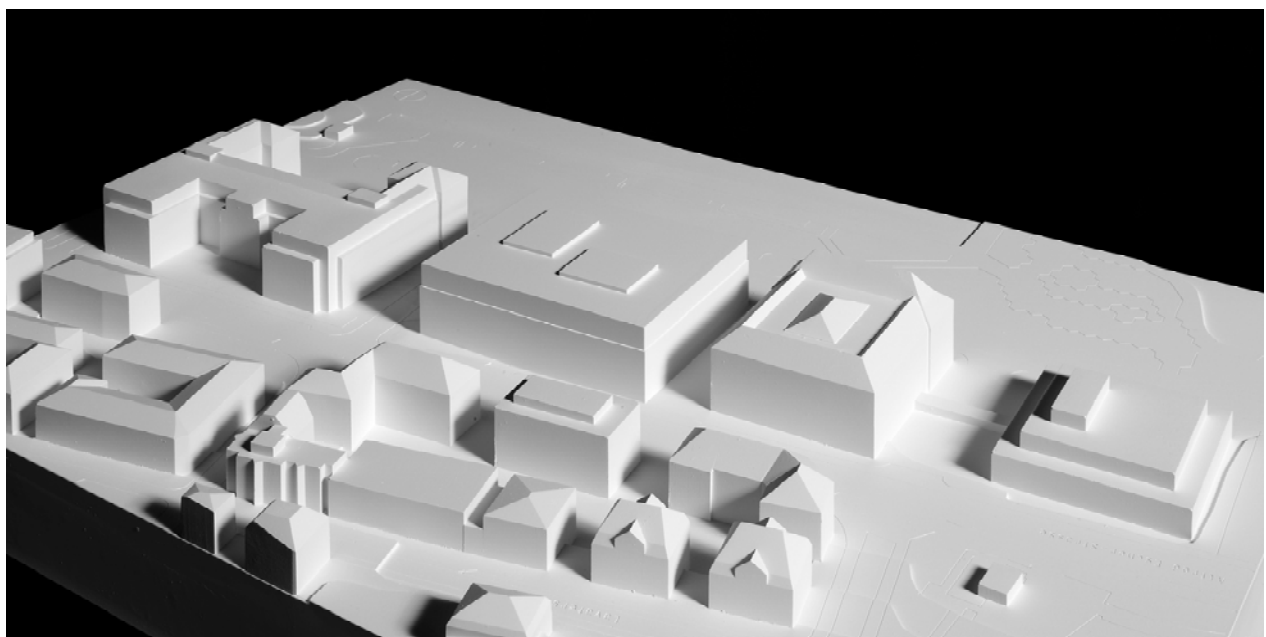
## A1.3 Dokumentation

- Modellfotos
- Situationsplan / Visualisierung
- Grundrisse
- Fassaden / Längs- und Querschnitte
- Konzept Fassade
- Konzeptplan Umgebung



Modellfoto Richtprojekt. Blickrichtung vom Mythenquai<sup>15</sup>

28106\_12A\_110211\_Modellfotos.jpg

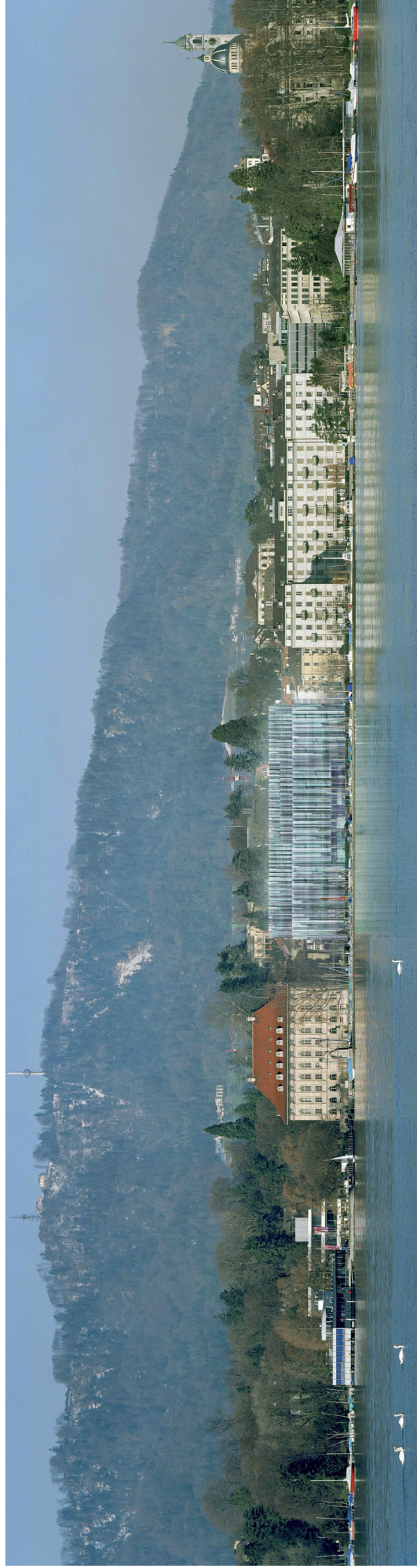
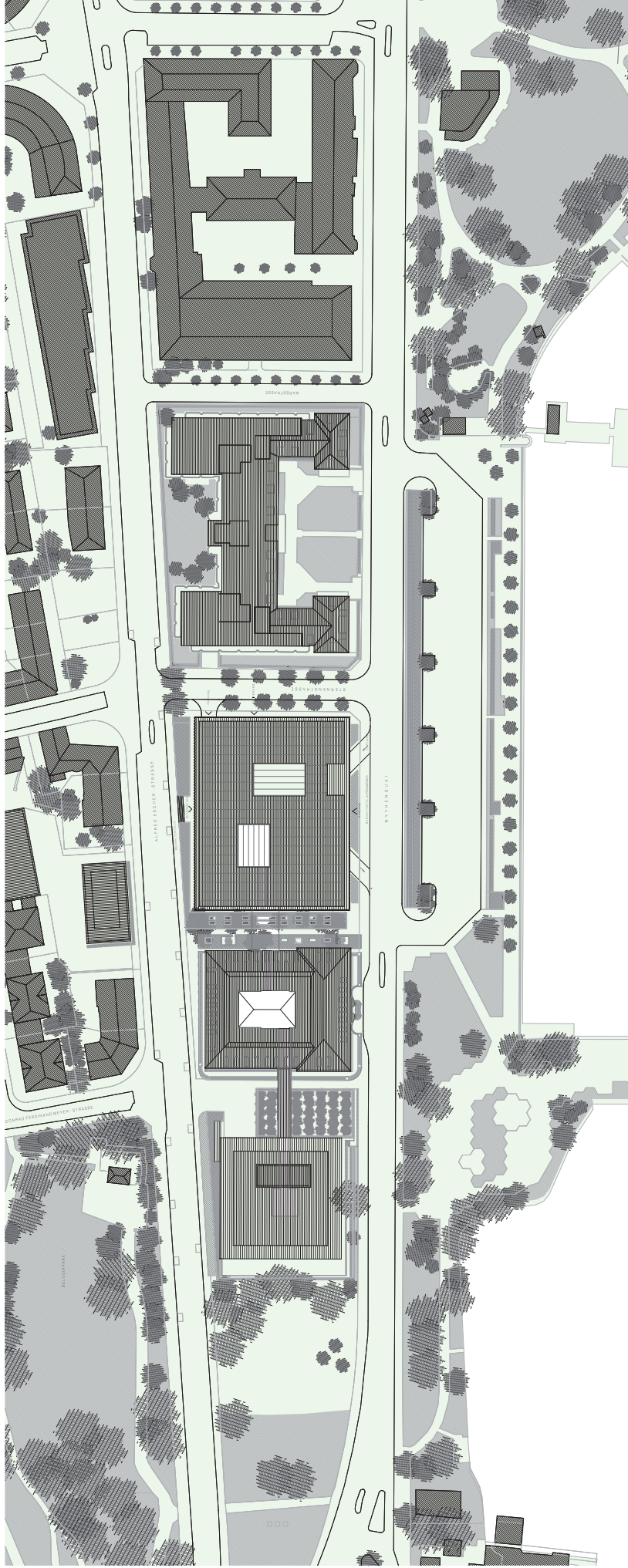


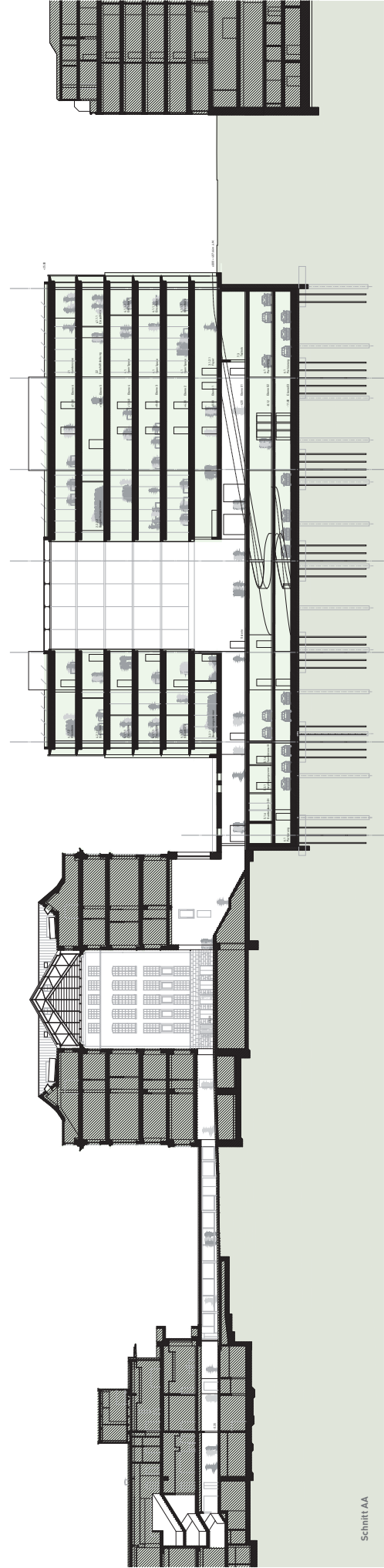
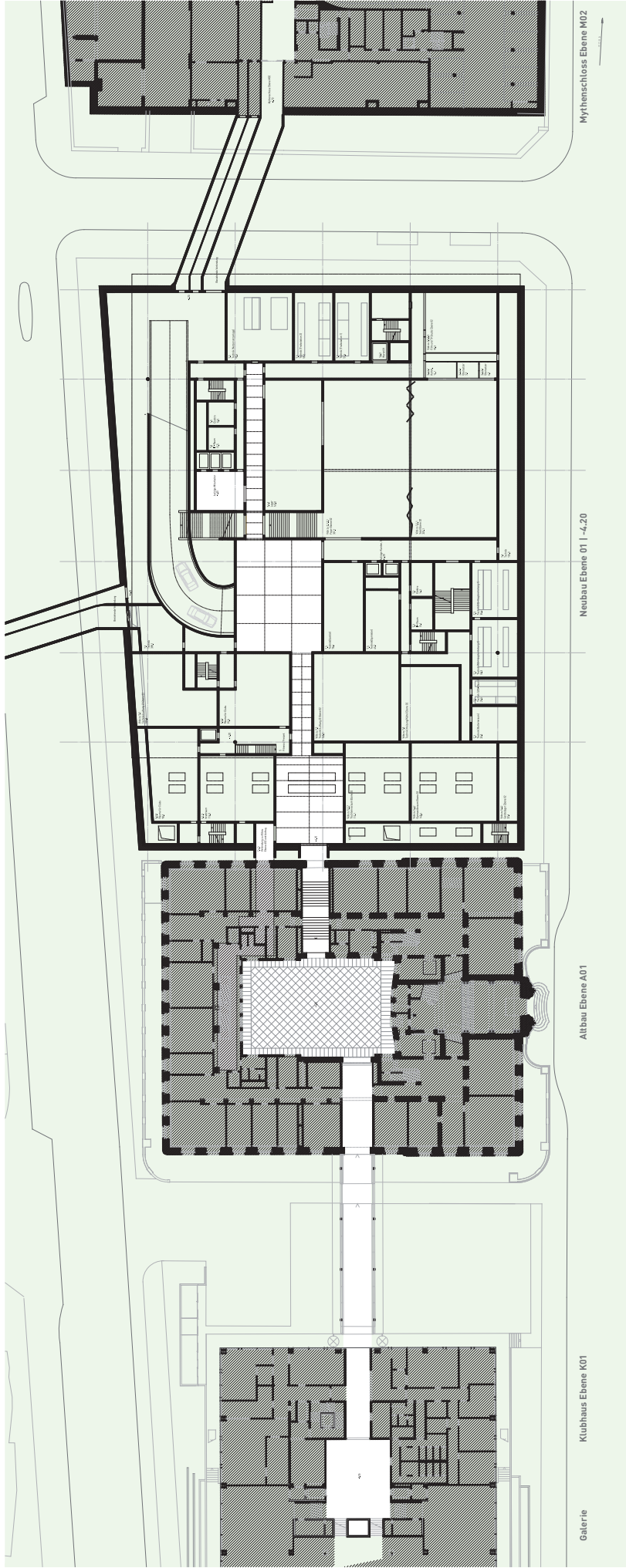
Modellfoto Richtprojekt. Blickrichtung von der Alfred Escher-Strasse<sup>16</sup>

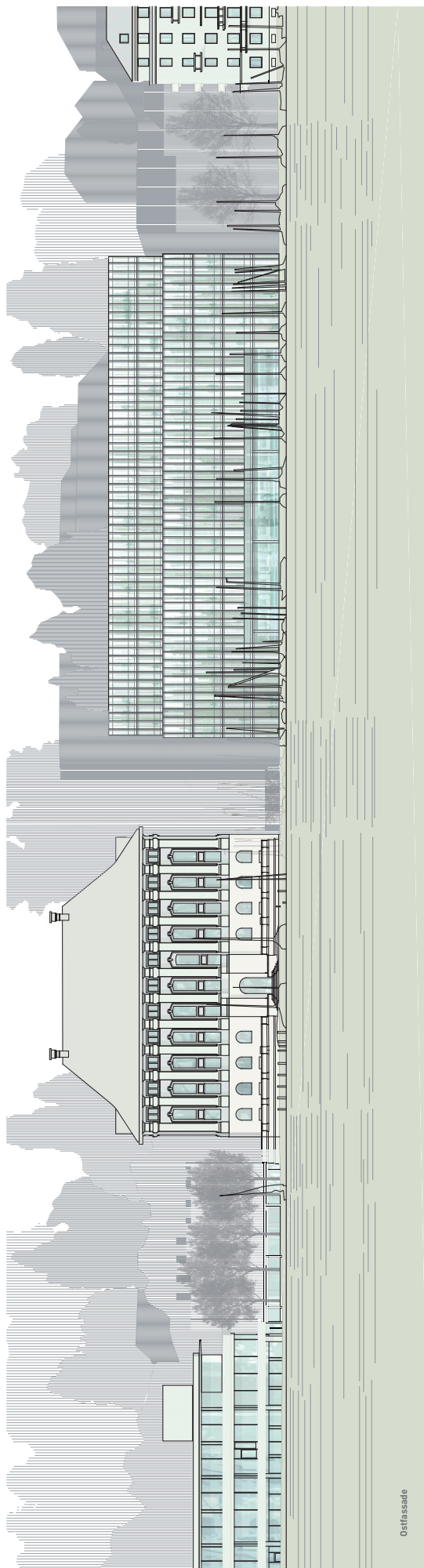
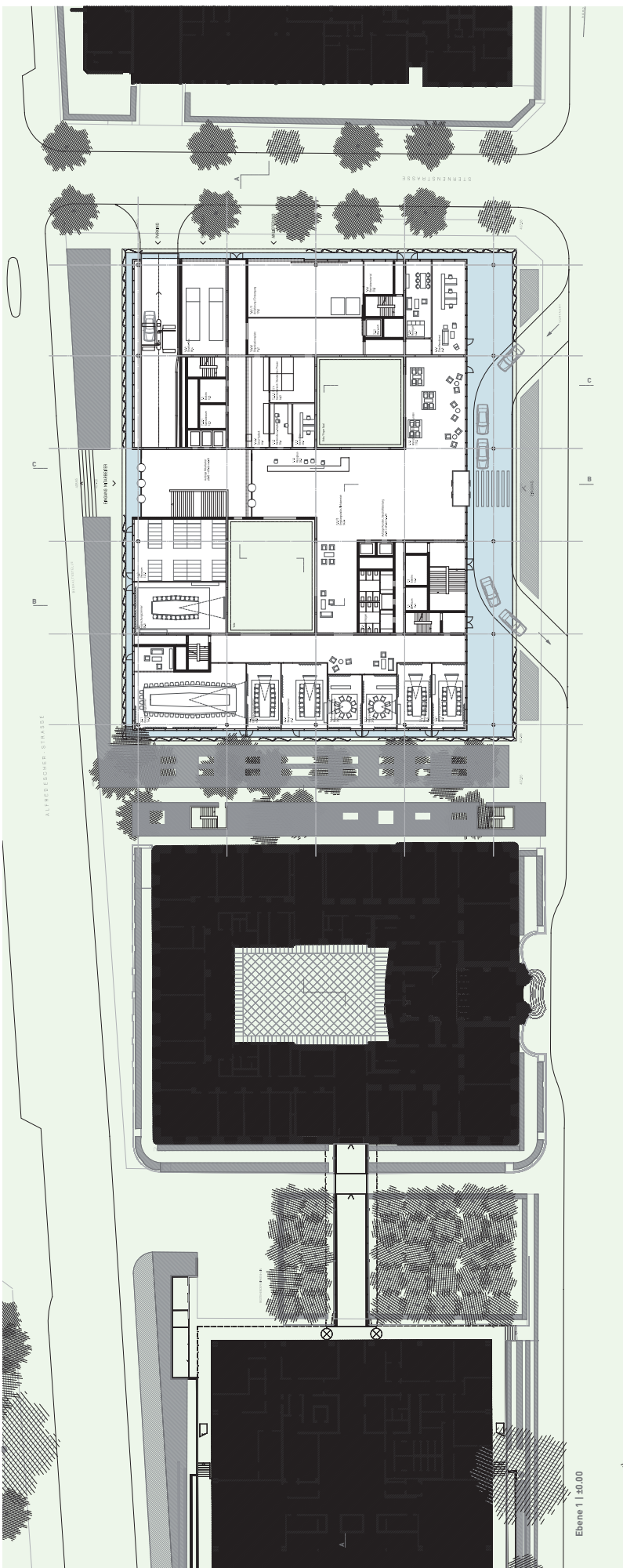
28106\_12A\_110211\_Modellfotos.jpg

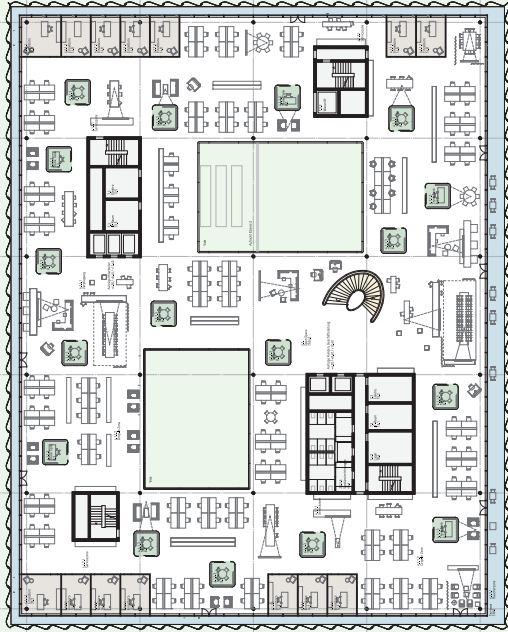
<sup>15</sup> Fotografie: Jürg Zimmermann, 2009;  
Bearbeitung Modellfoto Diener & Diener, 2011

<sup>16</sup> dito

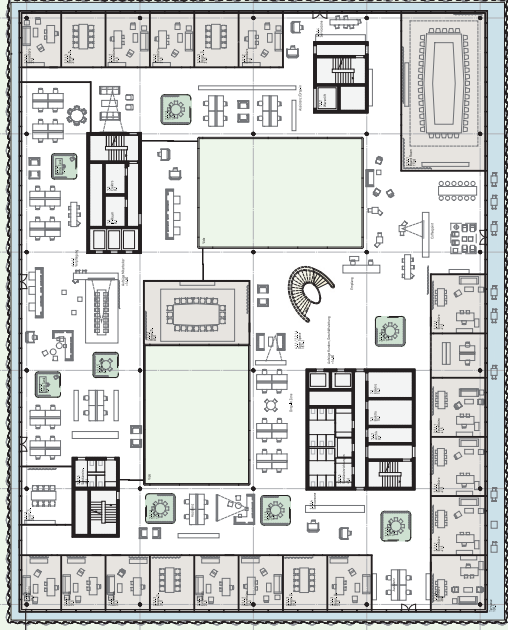




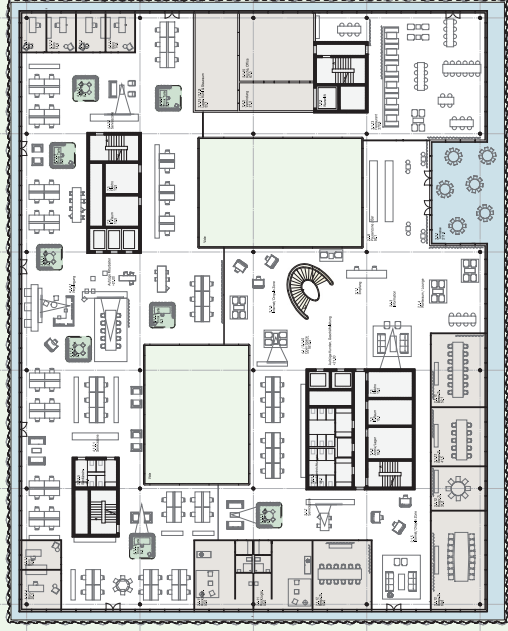




Ebene 2-4 | +4.20, +8.40, +12.60

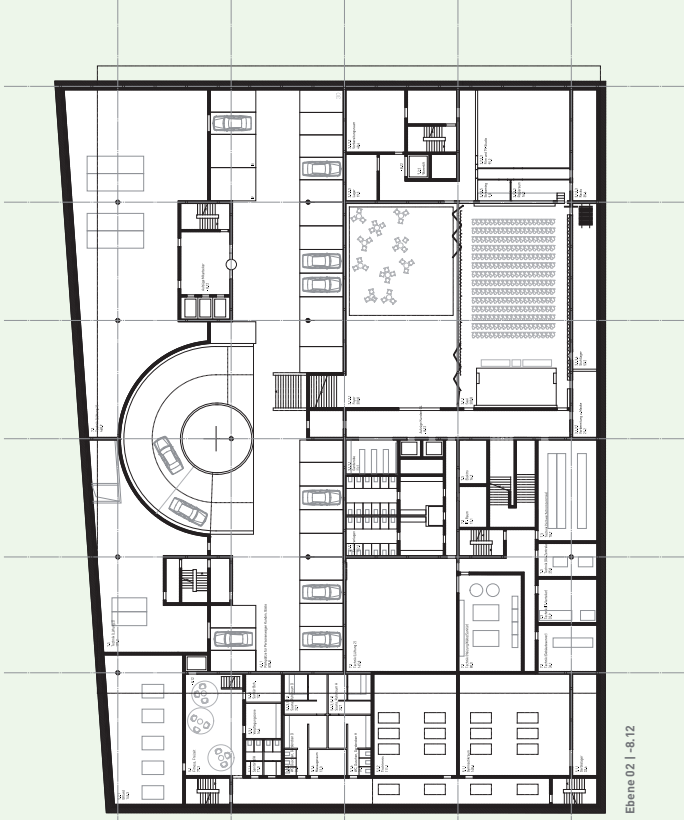


Ebene 5 | +16.80

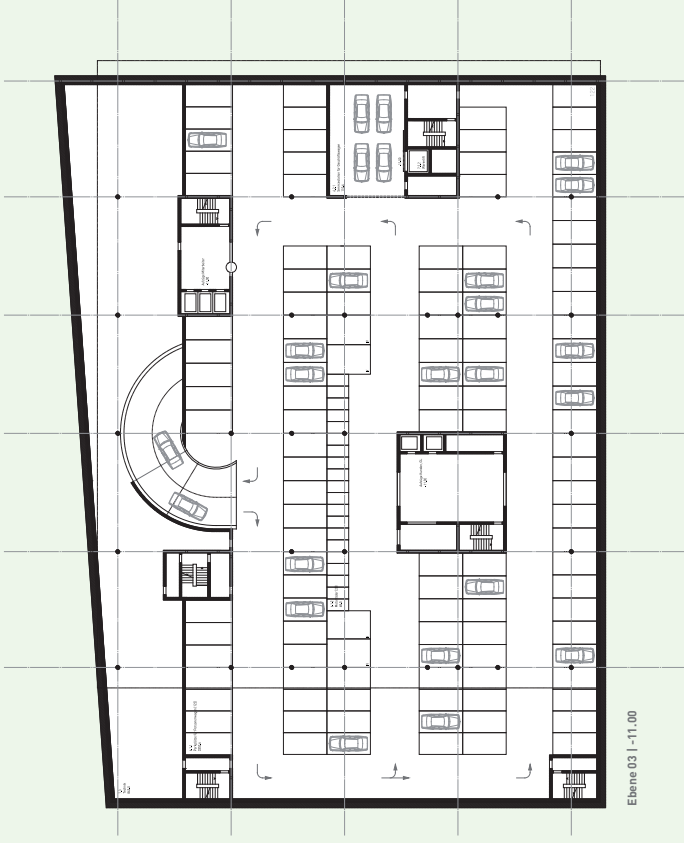


Ebene 6 | +21.00

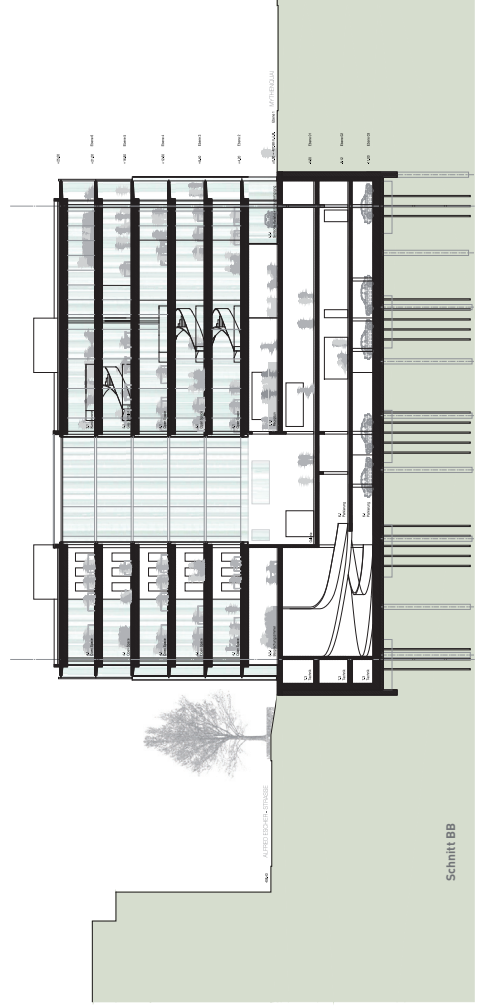




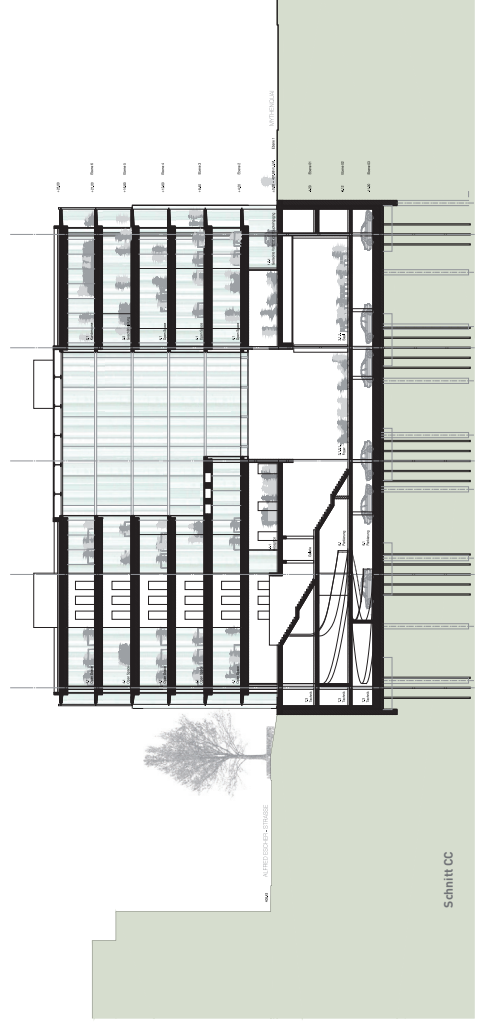
Ebene 02 | -8.12



Ebene 03 | -11.00



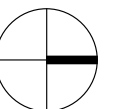
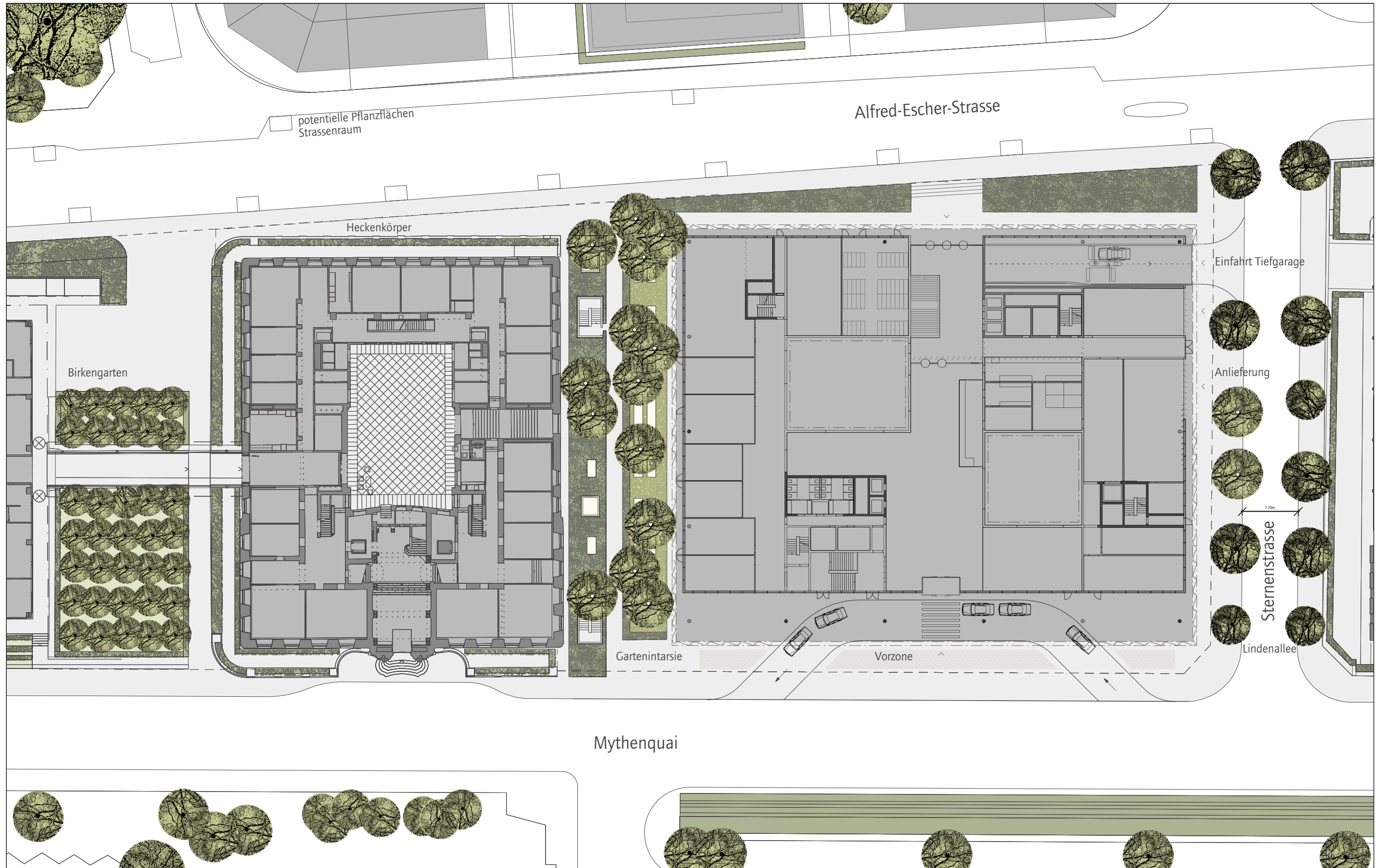
Schnitt BB



Schnitt CC



# Situationsplan 1:500





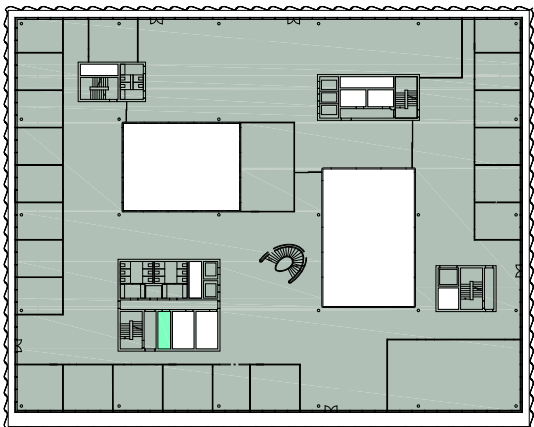
## A1.4 Berechnung der Geschossflächen

Geschoss		Geschossfläche
über gew. Boden	VG 6 (Ebene 6 / 5. OG) <sup>17</sup>	3'067 m <sup>2</sup>
	VG 5 (Ebene 5 / 4. OG)	3'165 m <sup>2</sup>
	VG 4 (Ebene 4 / 3. OG)	3'142 m <sup>2</sup>
	VG 3 (Ebene 3 / 2. OG)	3'152 m <sup>2</sup>
	VG 2 (Ebene 2 / 1. OG)	3'232 m <sup>2</sup>
	VG 1 <sup>18</sup> (Ebene 1 / EG)	2'259 m <sup>2</sup>
Zwischentotal über gewachsenem Boden		18'017 m <sup>2</sup>
	UG 1 (Ebene 01 / 1. UG)	1'371 m <sup>2</sup>
	UG 2 (Ebene 02 / 2. UG)	2'129 m <sup>2</sup>
	UG 3 (Ebene 03 / 3. UG)	0 m <sup>2</sup>
Zwischentotal		3'501 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>21'518 m<sup>2</sup></b>

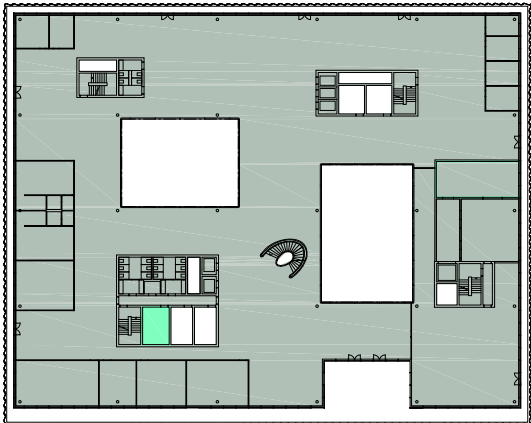
<sup>17</sup> Bezeichnungen in Klammern entsprechen den Geschossbezeichnungen im Richtprojekt.

<sup>18</sup> Im baurechtlichen Sinn handelt es sich bei VG 1 um ein anrechenbares Untergeschoss (vgl. dazu Kapitel 4.4.6).

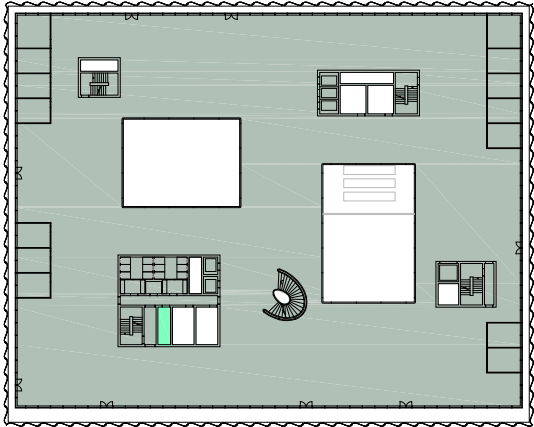
# FLÄCHENNACHWEIS - BGF nach PBG Zürich



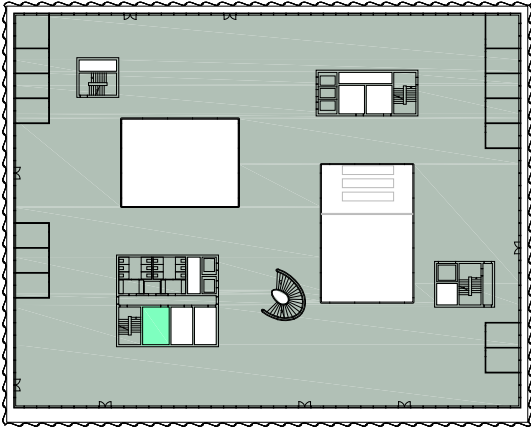
EBENE 5 / 4.OG




EBENE 6 / 5.OG



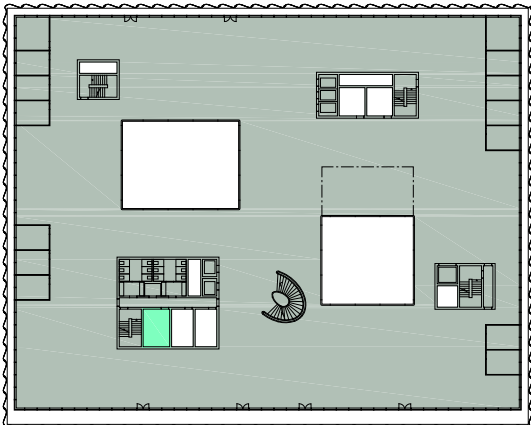
EBENE 3 / 2.OG



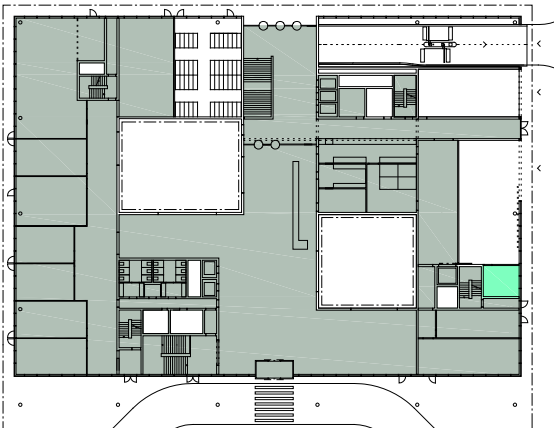
EBENE 4 / 3.OG

-  BGF VG/DG
-  BGF UG
-  Lager

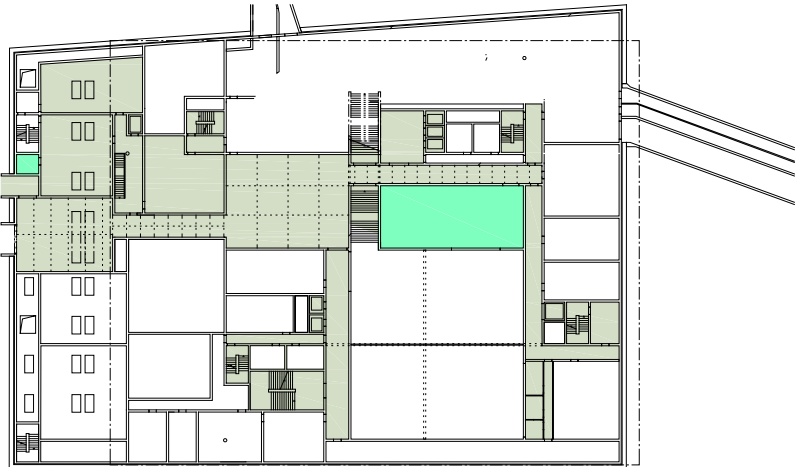
# FLÄCHENNACHWEIS - BGF nach PBG Zürich



EBENE 2 / 1.OG



EBENE 1 / EG



EBENE 01 / 1.UG

- BGF VG/DG
- BGF UG
- Lager

# FLÄCHENNACHWEIS - BGF nach PBG Zürich



EBENE 02 / 2.UG



EBENE 03 / 3.UG

- BGF VG/DG
- BGF UG
- Lager



## A2 Vergleichsprojekt Baubereich A




---

Zürich-Enge.  
 Privater Gestaltungsplan "Hauptsitz Swiss Re"  
**Vergleichsprojekt Baubereich A**

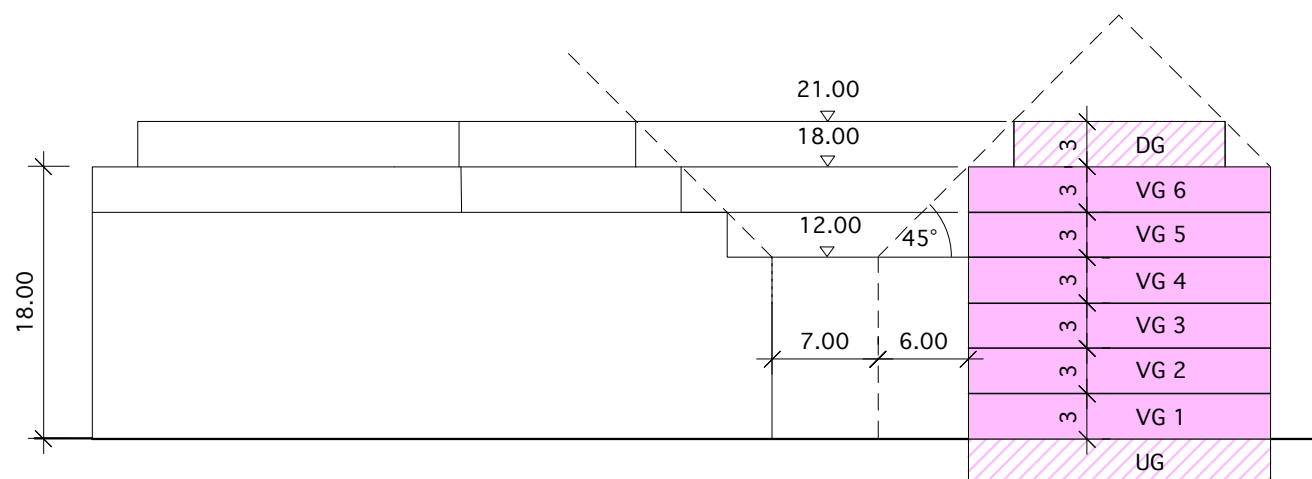
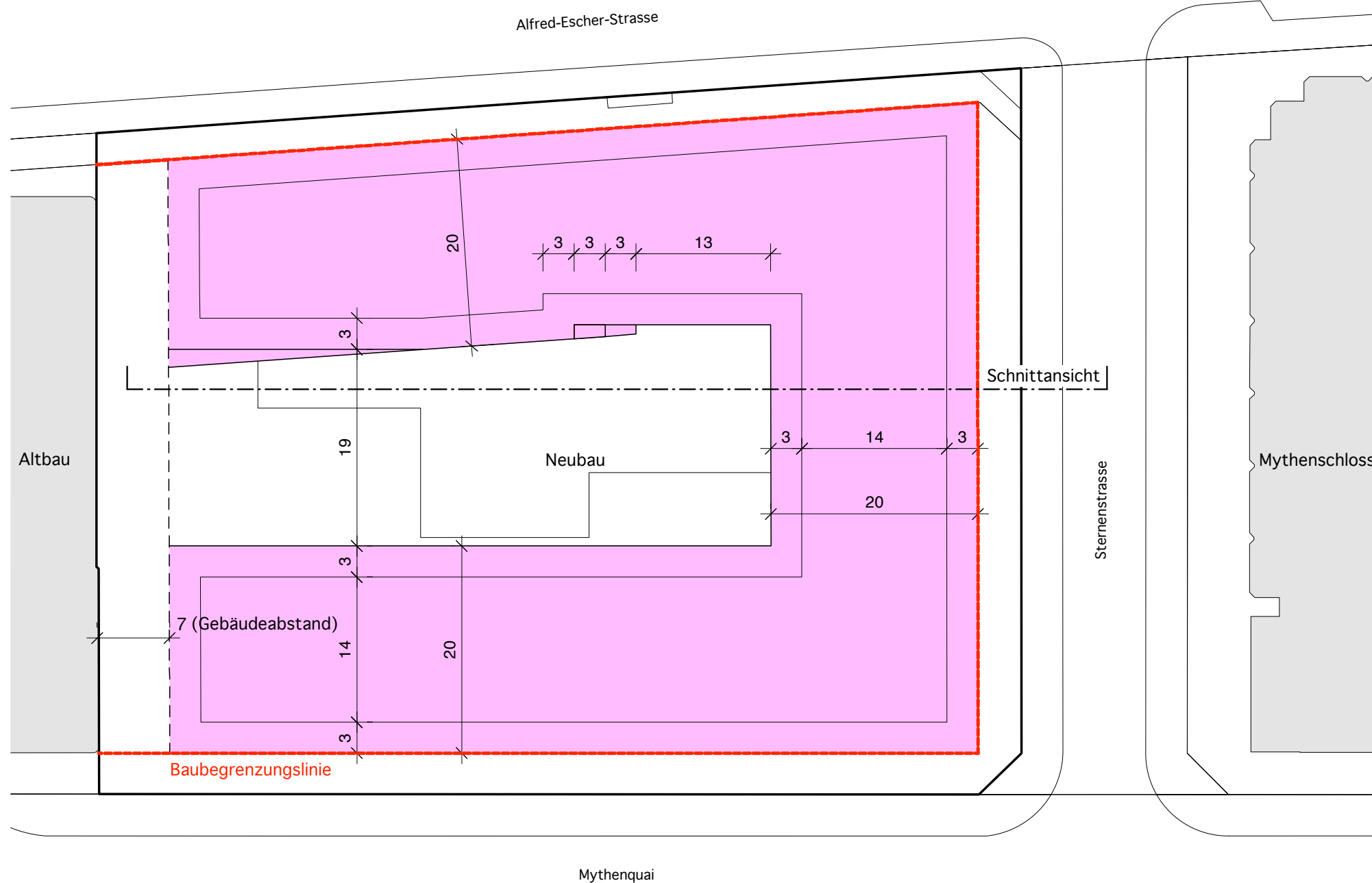
Berechnung der maximal  
 zulässigen Geschossfläche (GF)

Mst. 1 : 500

1. März 2010

-  Baubereich A gemäss Gestaltungsplan
-  anrechenbare GF (aGF)
-  massgebliche GF (mGF)

	aGF	mGF	Total
UG	0 m2	3'562 m2	
VG 1	3'562 m2	0 m2	
VG 2	3'562 m2	0 m2	
VG 3	3'562 m2	0 m2	
VG 4	3'562 m2	0 m2	
VG 5	3'559 m2	0 m2	
VG 6	3'534 m2	0 m2	
DG	0 m2	2'381 m2	
<b>Total</b>	<b>21'341 m2</b>	<b>5'943 m2</b>	<b>27'284 m2</b>





## **A3 Nachweise Erschliessung / Umwelt**

---

### **A3.1 Parkplatzberechnung**

Buchhofer Barbe AG, 24.03.2010

### **A3.2 Vergleich induziertes Verkehrsaufkommen**

Buchhofer Barbe AG, 24.03.2010

### **A3.3 Abschätzung Lärm**

Buchhofer Barbe AG, 23.03.2010

### **A3.4 Grobschätzung jährliche Gesamtemissionen**

Buchhofer Barbe AG, 23.03.2010

### **A3.5 Grobschätzung Energieverbrauch**

Buchhofer Barbe AG, 24.03.2010

**Parkplatzberechnung GP-Perimeter Ersatzneubau Hauptsitz SwissRe Mythenquai**

Stand: 24.03.2010

Abkürzungen:

DL = Dienstleistungsfläche (inkl. Personalrestaurant)

LA = Lagerflächen

Gebäudeeinheit	DL	LA	Summe	Quelle
	Nutzflächen [m2]			
Altbau	10'976	944	<b>11'920</b>	Parkplatzberechnung Planpartner vom 6.4.2009
Klubhaus	5'102	622	<b>5'725</b>	Parkplatzberechnung Planpartner vom 6.4.2009
Ersatzneubau	23'000	500	<b>23'500</b>	Gestaltungsplan Ersatzneubau vom 26.3.2010
<b>Summe</b>	<b>39'078</b>	<b>2'066</b>	<b>41'144</b>	

**Parkplatzberechnung (negative Vorwirkung der PPVneu berücksichtigt)**

Berechnung Parkplatzzahl:

Gebäudeeinheit	Normalbedarf			Minimum (0.4)			Mittel			Max (0.7)		
	PP-DL	PP-LA	Summe	PP-DL	PP-LA	Summe	PP-DL	PP-LA	Summe	PP-DL	PP-LA	Summe
Altbau	52.26	2.70	<b>54.96</b>	20.91	1.08	<b>21.98</b>	28.75	1.48	<b>30.23</b>	36.59	1.89	<b>38.47</b>
Klubhaus	24.30	1.78	<b>26.07</b>	9.72	0.71	<b>10.43</b>	13.36	0.98	<b>14.34</b>	17.01	1.24	<b>18.25</b>
Ersatzneubau	109.52	1.43	<b>110.95</b>	43.81	0.57	<b>44.38</b>	60.24	0.79	<b>61.02</b>	76.67	1.00	<b>77.67</b>
Bonus erste 500M2-DL	1.79	0.00	<b>1.79</b>	0.00	0.00	<b>0.00</b>	0.63	0.00	<b>0.63</b>	1.25	0.00	<b>1.25</b>
<b>Summe</b>	<b>187.87</b>	<b>5.90</b>	<b>193.77</b>	<b>74.43</b>	<b>2.36</b>	<b>76.80</b>	<b>102.97</b>	<b>3.25</b>	<b>106.22</b>	<b>131.51</b>	<b>4.13</b>	<b>135.64</b>

Berechnung Besucheranteil:

Gebäudeeinheit	Besucheranteil DL 25% (von)			Besucheranteil DL 50% (bis)		
	PP-DL	PP-LA	Summe	PP-DL	PP-LA	Summe
Altbau	5.23	0.00	<b>5.23</b>	10.45	0.00	<b>10.45</b>
Klubhaus	2.43	0.00	<b>2.43</b>	4.86	0.00	<b>4.86</b>
Ersatzneubau	10.95	0.00	<b>10.95</b>	21.90	0.00	<b>21.90</b>
Bonus erste 500M2-DL	0.00	0.00	<b>0.00</b>	0.00	0.00	<b>0.00</b>
<b>Summe</b>	<b>18.61</b>	<b>0.00</b>	<b>18.61</b>	<b>37.22</b>	<b>0.00</b>	<b>37.22</b>

Bemerkungen: Eine Parzelle, darum 500m2-Bonus gem. neuer PPV nur einmal Besucheranteil gem. alter PPV berechnet

**Zusammenfassung:**

Parkplätze des GP Perimeters	Besucher (min)	Angestellte	Total Nutzungen	Betrieb	Summe
<b>min.</b>	18.61	58.19	<b>76.80</b>	16	<b>92.80</b>
<b>mittel</b>	18.61	87.61	<b>106.22</b>	16	<b>122.22</b>
<b>max.</b>	18.61	117.03	<b>135.64</b>	16	<b>151.64</b>

**Vergleich induziertes Verkehrsaufkommen: Neubau zu GP-Richtprojekt**

Stand: 24.03.2010

*Vergleich der Nutzflächen*

IST

	DL	Lager	Summe
	Nutzflächen [m2]		
Altbau	10'976	944	<b>11'920</b>
Klubhaus	5'102	622	<b>5'725</b>
Neubau	12'031	1'000	<b>13'031</b>
<b>Summe</b>	<b>28'109</b>	<b>2'566</b>	<b>30'675</b>

**Gestaltungsplan**

	DL	Lager	Summe
	Nutzflächen [m2]		
Altbau	10'976	944	<b>11'920</b>
Klubhaus	5'102	622	<b>5'725</b>
Ersatzneubau	23'000	500	<b>23'500</b>
<b>Summe</b>	<b>39'078</b>	<b>2'066</b>	<b>41'144</b>

Bemerkungen:

Für den GP wird die max. Ausnutzung gem. GP eingerechnet.

*Vergleich der Anzahl Parkplätze*

IST

Anzahl PP	Nutzung der PP	Lage
2	Parkplätze für Pendelbus	N01
16	Angestelltenparkplätze	N01
20	Besucherparkplätze	N01
14	Betriebsparkplätze	N01
150	Angestelltenparkplätze	N02+N03
<b>202</b>	<b>Summe</b>	

**Gestaltungsplan**

Anzahl PP	Nutzung der PP
2	Parkplätze für Pendelbus
19	Besucherparkplätze
14	Betriebsparkplätze
117	Angestelltenparkplätze
<b>152</b>	<b>Summe</b>

Bemerkungen:

Parkplatzberechnung GP siehe Beilage

*Vergleich / Grobabschätzung des induzierten Verkehrs*

IST

Nutzung der PP	Lage	Anzahl PP	Fahrten pro Jahr	Fahrten pro Tag	SVP
Parkplätze für Pendelbus	N01	2	15'600	43	21.4
Angestelltenparkplätze	N01	16			2.0
Besucherparkplätze	N01	20	49476	136	3.8
Betriebsparkplätze	N01	14			2.0
Angestelltenparkplätze	N02+N03	150	83'853	230	1.5
<b>Summe</b>		<b>202</b>	<b>148'929</b>	<b>408</b>	

Bemerkungen:

Die SVP's der Parkplätze auf Ebene N01 sind geschätzt. Es liegen keine detaillierteren Angaben vor.

Es wurden Zählzeiten aus dem Jahr 2006 verwendet.

Im Jahr 2006 waren ca. 15% der Angestelltenparkplätze nicht vermietet.

**Gestaltungsplan**

Nutzung der PP	Anzahl PP	SVP	Fahrten pro Tag
Parkplätze für Pendelbus	2	21.4	43
Besucherparkplätze	19	3.8	72
Betriebsparkplätze	14	2.0	28
Angestelltenparkplätze	117	2.0	234
<b>Summe</b>	<b>152</b>		<b>377</b>

Bemerkungen:

Die SVP's werden analog dem Ist-Zustand gesetzt.

Das SVP der Angestelltenparkplätze wurde einheitlich auf 2.0 gesetzt.

*Grobabschätzung des induzierten Lastwagenverkehrs*

**IST und Gestaltungsplan identisch**

ca. 20 Fahrten pro Tag Anlieferungen für Gastro (Klubhaus)

ca. 10 Fahrten pro Tag Anlieferungen für Betrieb (mit Lastwagen)

**ca. 30 Fahrten pro Tag in der Summe**

**Abschätzung Lärm: Strassenlärmemissionen und -immissionen des projektinduzierten Verkehrs im Betriebszustand**

Stand: 23.03.2010

		Parameter														
Nr.	Name	Abstand horizontal	Abstand vertikal	Abstand	ES	Nutzung	Steigung	Fahr-geschw.	Aspekt-winkel	Reflek-tionen	Zuschlag Steigung	Belagskorr.	Abstands-dämpfung	Boden-dämpfung	Dämpfung Aspektwinkel	Total Dämpfung
		[m]	[m]	[m]			[%]	tags [km/h]	[Grad]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
1	Mythen-Quai	10.0	1.5	10.1	III	Wohnen	0	45.0	180	2.0	0.0	1.0	10.0	0.29	0.00	10.3
2	Alfred-Escher-Str.	10.0	1.5	10.1	III	Wohnen	0	45.0	180	2.0	0.0	1.0	10.0	0.29	0.00	10.3
3	Mythen-Quai	10.0	1.5	10.1	III	Wohnen	0	45.0	180	2.0	0.0	1.0	10.0	0.29	0.00	10.3
4	Sternenstrasse	10.0	1.5	10.1	III	Wohnen	0	45.0	180	2.0	0.0	1.0	10.0	0.29	0.00	10.3
5	Sternenstrasse	10.0	1.5	10.1	III	Wohnen	0	45.0	180	2.0	0.0	1.0	10.0	0.29	0.00	10.3
6	Alfred-Escher-Str.	10.0	1.5	10.1	III	Wohnen	0	45.0	180	2.0	0.0	1.0	10.0	0.29	0.00	10.3
7	Mythen-Quai	10.0	1.5	10.1	III	Wohnen	0	45.0	180	2.0	0.0	1.0	10.0	0.29	0.00	10.3
8	General-Wille-Strasse	10.0	1.5	10.1	III	Wohnen	0	45.0	180	2.0	0.0	1.0	10.0	0.29	0.00	10.3
9	Alfred-Escher-Str.	10.0	1.5	10.1	III	Wohnen	0	45.0	180	2.0	0.0	1.0	10.0	0.29	0.00	10.3
10	General-Guisan-Quai	10.0	1.5	10.1	III	Wohnen	0	45.0	180	2.0	0.0	1.0	10.0	0.29	0.00	10.3

		Projektinduzierter Verkehr											
Nr.	Name	DTV	Nt	Nt1	Nt2	%Nt2	K1	Emission Strasse	Lr Tag	PW Tag	PW Tag	Differenz PW Tag	Beurteilung PW Tag
		[Fz/24h]	[Fz/h]	[Fz/h]	[Fz/h]		[dB (A)]	[dB (A)]	[dB (A)]	[dB (A)]	[dB (A)]	[dB (A)]	
1	Mythen-Quai	81.3	5.1	5	0.4	7.4%	-5.0	51.5	<b>43.2</b>	60.0	60.0	-16.8	eingehalten
2	Alfred-Escher-Str.	20.3	1.3	1	0.1	7.4%	-5.0	45.5	<b>37.2</b>	60.0	60.0	-22.8	eingehalten
3	Mythen-Quai	61.0	3.8	4	0.3	7.4%	-5.0	50.3	<b>41.9</b>	60.0	60.0	-18.1	eingehalten
4	Sternenstrasse	223.6	14.0	13	1.0	7.4%	-5.0	55.9	<b>47.6</b>	60.0	60.0	-12.4	eingehalten
5	Sternenstrasse	182.9	11.4	11	0.8	7.4%	-5.0	55.0	<b>46.7</b>	60.0	60.0	-13.3	eingehalten
6	Alfred-Escher-Str.	203.3	12.7	12	0.9	7.4%	-5.0	55.5	<b>47.2</b>	60.0	60.0	-12.8	eingehalten
7	Mythen-Quai	122.0	7.6	7	0.6	7.4%	-5.0	53.3	<b>44.9</b>	60.0	60.0	-15.1	eingehalten
8	General-Wille-Strasse	81.3	5.1	5	0.4	7.4%	-5.0	51.5	<b>43.2</b>	60.0	60.0	-16.8	eingehalten
9	Alfred-Escher-Str.	122.0	7.6	7	0.6	7.4%	-5.0	53.3	<b>44.9</b>	60.0	60.0	-15.1	eingehalten
10	General-Guisan-Quai	122.0	7.6	7	0.6	7.4%	-5.0	53.3	<b>44.9</b>	60.0	60.0	-15.1	eingehalten

Bemerkungen:

Für die Berechnung ist von Vereinfachungen ausgegangen worden:  
 Im Sinne einer Worst-Case Betrachtung wird davon ausgegangen, dass der gesamte induzierte Verkehr während den Tagesstunden anfällt.  
 Die Distanzen zu den Empfangspunkten sind vereinfacht auf 10m gesetzt worden.  
 Die Nutzung wurde vereinfacht auf Wohnen gesetzt.  
 Die Aspektwinkel wurden auf 180 Grad gesetzt.

**Grobabschätzung: Jährliche Gesamtemissionen des projektinduzierten Ziel- und Quellverkehrs**

Stand: 23.03.2010

		EFA PW und SNF				Emissionen			
		NOx [g/km]	Part ges. [g/km]	CO2 [g/km]	VOC [g/km]	NOx [kg/Jahr]	PM10 [kg/Jahr]	CO2 [kg/km]	VOC [kg/Jahr]
<b><i>Ist-Zustand 2010 (Kilometerleistung: 2'233'935 km (PW), 164'250 km (LW), Fahrten: 148'929 PW, 10'950 LW)</i></b>									
Warme Emissionen PW	2'233'935	0.183	0.060	203.658	0.043	409	134	454'958	97
Startvorgänge Quelle PW	74'465	0.383	0.066	137.254	0.905	29	5	10'221	67
Stopps Freilager PW	74'465				0.235				17
Tankatmung PW	74'465				0.424				32
Starts Freilager PW	74'465	0.383	0.066	137.254	0.905	29	5	10'221	67
Stopps Quelle PW	74'465				0.235				17
Tankatmung PW	74'465				0.424				32
Warme Emissionen SNF	164'250	9.100	0.271	1089.596	0.844	1'495	45	178'966	139
<b>Total (gerundet)</b>						<b>1'960</b>	<b>190</b>	<b>654'370</b>	<b>470</b>
<b><i>Referenzzustand 2013 (Kilometerleistung: 2'233'935 km (PW), 164'250 km (LW), Fahrten: 148'929 PW, 10'950 LW)</i></b>									
Warme Emissionen PW	2'233'935	0.168	0.060	196.028	0.034	375	134	437'915	77
Startvorgänge Quelle PW	74'465	0.268	0.067	134.642	0.631	20	5	10'026	47
Stopps Freilager PW	74'465				0.191				14
Tankatmung PW	74'465				0.367				27
Starts Freilager PW	74'465	0.268	0.067	134.642	0.631	20	5	10'026	47
Stopps Quelle PW	74'465				0.191				14
Tankatmung PW	74'465				0.367				27
Warme Emissionen SNF	164'250	7.419	0.220	1094.206	0.839	1'219	36	179'723	138
<b>Total (gerundet)</b>						<b>1'630</b>	<b>180</b>	<b>637'690</b>	<b>390</b>
<b><i>Betriebszustand 2013 (Kilometerleistung: 2'083'309 km (PW), 164'250 km (LW), Fahrten: 138'887 PW, 10'950 LW)</i></b>									
Warme Emissionen PW	2'061'408	0.168	0.060	196.028	0.034	346	124	404'094	71
Startvorgänge Quelle PW	68'714	0.268	0.067	134.642	0.631	18	5	9'252	43
Stopps Freilager PW	68'714				0.191				13
Tankatmung PW	68'714				0.367				25
Starts Freilager PW	68'714	0.268	0.067	134.642	0.631	18	5	9'252	43
Stopps Quelle PW	68'714				0.191				13
Tankatmung PW	68'714				0.367				25
Warme Emissionen SNF	164'250	7.419	0.220	1094.206	0.839	1'219	36	179'723	138
<b>Total (gerundet)</b>						<b>1'600</b>	<b>170</b>	<b>602'320</b>	<b>370</b>

Bemerkungen: Für die Berechnung ist von Vereinfachungen ausgegangen worden:  
 Es wurde von einer durchschnittlichen Weglänge von 15km pro Fahrt ausgegangen.  
 Die warmen Emissionen werden vereinfacht mit einem mittleren Emissionsfaktor (innerorts) berechnet.

**Grobabschätzung Energieverbrauch: Ist-Zustand und Betriebszustand**

Stand: 24.03.2010

<b>Ist-Zustand (Bruttogeschossfläche: ca. 29'600 m<sup>2</sup>, Nutzfläche: ca. 13'000 m<sup>2</sup>, Mitarbeiter: ca. 400)</b>	
Strom (total)	1'945'000 kWh/a
Gas (total)	1'541'000 kWh/a
<b>Energiebedarf total</b>	<b>3'486'000 kWh/a</b>

<b>Betriebszustand (Geschossfläche gemäss Richtprojekt: ca. 32'000 m<sup>2</sup>, Nutzfläche: ca. 23'500 m<sup>2</sup>, Mitarbeiter: ca. 800)</b>			
<b>Elektrischer Energiebedarf</b>			
		Geschossfläche	
Beleuchtung UG	4 kWh/m <sup>2</sup>	12'500 m <sup>2</sup>	50'000 kWh/a
Beleuchtung EG+OG	15 kWh/m <sup>2</sup>	19'000 m <sup>2</sup>	<u>285'000 kWh/a</u>
			335'000 kWh/a
		Geschossfläche	
Diverse Anlagen	12 kWh/m <sup>2</sup>	12'500 m <sup>2</sup>	150'000 kWh/a
Diverse Anlagen	16 kWh/m <sup>2</sup>	19'000 m <sup>2</sup>	<u>304'000 kWh/a</u>
			454'000 kWh/a
		Geschossfläche	
Betriebseinrichtungen	18 kWh/m <sup>2</sup>	19'000 m <sup>2</sup>	<u>342'000 kWh/a</u>
<b>Zwischentotal</b>			<b>1'131'000 kWh/a</b>
<b>Elektrischer Energiebedarf Gebäudetechnik</b>			
Wärme	109'000 kWh/a		
Lüftung	115'000 kWh/a		
Klimakälte	31'000 kWh/a		
Hilfsbetriebe	<u>10'000 kWh/a</u>		
<b>Total</b>	<b>265'000 kWh/a</b>		
Elektrischer Energiebedarf (Beleuchtung, div. Anlagen etc.)			1'131'000 kWh/a
Elektrischer Energiebedarf (Gebäudetechnik)			<u>265'000 kWh/a</u>
<b>Energiebedarf total</b>			<b>1'396'000 kWh/a</b>

<b>Vergleich Energiebedarf/m<sup>2</sup>: Altbau zu Neubau</b>	
Elektrischer Energiebedarf/m <sup>2</sup> <b>Altbau</b>	65.7 kWh/m <sup>2</sup> a
Elektrischer Energiebedarf/m <sup>2</sup> <b>Neubau</b>	44.3 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiebedarf fossil (Gas)/m <sup>2</sup> <b>Altbau</b>	52.1 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiebedarf fossil (Gas)/m <sup>2</sup> <b>Neubau</b>	0 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Prognostizierte Abnahme Energiebedarf/m<sup>2</sup>:</b>	<b>62%</b>

# Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom

08.02.2012

**194.**

## **Privater Gestaltungsplan «Swiss Re», Inkraftsetzung**

### **IDG-Status: öffentlich**

Mit Beschluss vom 31. August 2011 stimmte der Gemeinderat dem privaten Gestaltungsplan «Swiss Re» zu. Es gingen keine Rechtsmittel ein. Ein Referendum wurde nicht ergriffen.

Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte den privaten Gestaltungsplan «Swiss Re» am 23. Januar 2012 (Verfügung Nr. ARE/11/2012). Somit kann er in Kraft gesetzt werden. Die Baudirektion hat den Stadtrat zudem eingeladen, die Genehmigung öffentlich bekannt zu machen (§§ 66 und 89 PBG).

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE/11/2012 den privaten Gestaltungsplan «Swiss Re» genehmigt hat.
2. Der Gestaltungsplan «Swiss Re» wird auf den Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung, das heisst auf den 18. Februar 2012, in Kraft gesetzt.
3. Die Dispositivziff. 1 und 2 dieses Beschlusses sind durch das Hochbaudepartement im «Städtischen Amtsblatt» vom 15. Februar 2012 und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» vom 17. Februar 2012 zu veröffentlichen.
4. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungswie des Hochbaudepartements (1, Rechtsabteilung), die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), das Tiefbauamt, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen (2) und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug  
der Stadtschreiber-Stellvertreter