



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 30. August 2023

GR Nr. 2023/405

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Areal VZA1», Zürich Altstetten, Kreis 9

1. Zweck der Vorlage

Der private Gestaltungsplan «Areal VZA1» schafft die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung des Areals basierend auf dem Masterplan «Zürich Altstetten, Arealentwicklung VZA». Dem Masterplan hatte der Stadtrat mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 512/2020 zugestimmt.

Mit diesem Antrag beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, dem privaten Gestaltungsplan «Areal VZA1» zuzustimmen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans «Areal VZA1» liegt zwischen Aargauerstrasse, Max-Högger-Strasse, den Gleisanlagen der SBB und dem Vulkanplatz. Er umfasst das Grundstück Kat.-Nr. AL8499 mit einer Fläche von 6112 m², das sich im Eigentum der UBS AG (nachfolgend UBS) befindet.

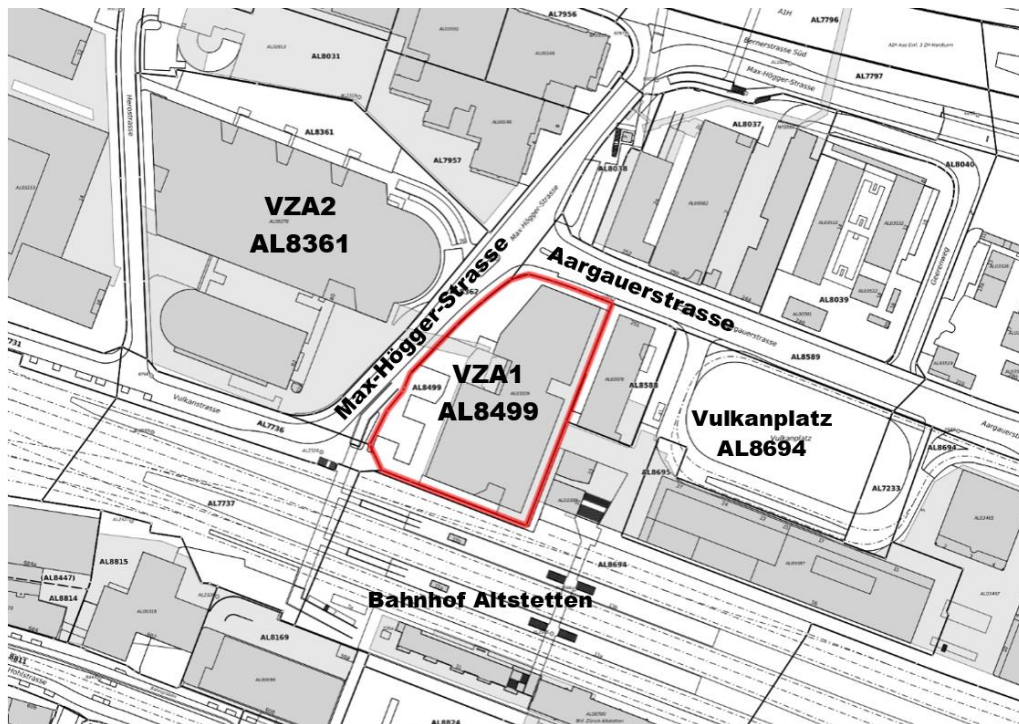


Abbildung 1: Situation, Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «Areal VZA1»



2/11

3. Ausgangslage

Die UBS betreibt heute auf ihrem Areal VZA «Verarbeitungszentrum Altstetten» (Gebäude VZA1 und VZA2, Kat.-Nrn. AL8499, AL8361, vgl. Abbildung 1) auf der Nordseite des Bahnhofs Altstetten ein für sie wichtiges Dienstleistungszentrum mit etwa 2800 Beschäftigten und der «UBS Business University». Das Gebäude VZA2 wurde vor rund fünf Jahren saniert und weist einen hohen Substanzwert auf. Das Gebäude VZA1 hingegen ist sanierungsbedürftig und soll ersetzt werden.

Basierend auf der Gebäudestrategie der UBS für den Raum Zürich ist es Ziel der UBS, den Standort VZA auszubauen und Mitarbeitende von anderen Standorten in Altstetten zusammenzuziehen. Der Standort VZA eignet sich dank der hervorragenden Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und den Synergien mit bestehenden UBS-Nutzungen im Quartier Altstetten dafür besonders gut.

Die UBS und das Hochbaudepartement (HBD) haben 2017 vereinbart, einen kooperativen Planungsprozess zur Entwicklung des Standorts VZA durchzuführen. Auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie (2019) empfahl das Baukollegium die weitere Entwicklung des Areals VZA1 mit einem markanten Hochhaus. Für den Bereich VZA2 wird aufgrund des Zeithorizonts von 25 Jahren für eine Neuüberbauung empfohlen, erst zu gegebener Zeit die nötigen Planungsschritte anzugehen. Hingegen soll die Aufwertung des bestehenden Aussenraums des Areals VZA2 in die Entwicklung und nächsten Planungsschritte des Areals VZA1 einbezogen werden.

Daraufhin hat die UBS unter Begleitung der Stadt den Masterplan «Zürich Altstetten, Arealentwicklung VZA» erarbeitet, dem der Stadtrat mit STRB Nr. 512/2020 zugestimmt hat. Der Masterplan dient als Grundlage für die künftige Entwicklung des Areals VZA1. Aus dem daran anschliessenden zweistufigen Studienauftragsverfahren ging 2021 das Projekt «Höhenluft» von Kengo Kuma & Associate und Itten Brechbühl AG mit Hager Partner AG (seit 2023 Uniola AG) als Sieger hervor. Dieses sieht einen Ersatzneubau mit einem Hochhaus in Holz-Beton-Hybridkonstruktion mit einer Höhe von rund 110 m vor.

Das Siegerprojekt wurde unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zu einem Richtprojekt weiterentwickelt, das Grundlage für den privaten Gestaltungsplan ist.

4. Planungsrechtliche Situation

Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) liegt das Areal VZA1 in der Zentrumszone Z7 mit einer Freiflächenziffer von 20 Prozent und der Empfindlichkeitsstufe III. Es ist dem Hochhausgebiet I mit einer maximalen Gebäudehöhe von 80 m zugewiesen.

Das Areal VZA1 liegt wie auch das direkte Umfeld im «Gebiet mit baulicher Verdichtung über BZO 2016» gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA). Es ist weder von Festlegungen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS) betroffen noch liegen Denkmal-schutzobjekte vor.



3/11

Die beabsichtigte Entwicklung des Areals VZA1 gemäss oben erwähntem Masterplan «Zürich Altstetten, Arealentwicklung VZA» ist im Rahmen der Grundordnung nicht möglich. Ein Gestaltungsplan ist erforderlich, um eine Überschreitung der zulässigen Ausnützung und eine Überschreitung der maximalen Höhe des Hochhausgebiets I (80 m) zuzulassen. Mit dem privaten Gestaltungsplan «Areal VZA1» soll die nutzungsplanerische Voraussetzung für die Entwicklung des Areals VZA1 basierend auf dem erwähnten Masterplan geschaffen werden.

5. Verhältnis zu laufenden Gesetzesrevisionen und parallelen Verfahren

Baulinienrevision

Parallel zum privaten Gestaltungsplan «Areal VZA1» ist eine Anpassung der Baulinien entlang der Aargauerstrasse und der Max-Högger-Strasse in Abstimmung mit dem Vorhaben der UBS und dem privaten Gestaltungsplan «Areal VZA1» vorgesehen. Mit der Revision sollen die Baulinien künftig nicht mehr innerhalb der Baubereiche des Gestaltungsplans liegen. Die mit dem privaten Gestaltungsplan «Areal VZA1» materiell koordinierte Revision der Baulinien wird der Stadtrat dem Gemeinderat mit separater Weisung überweisen.

Aktualisierung der Hochhausrichtlinien

Die Stadt beabsichtigt die Hochhausrichtlinien von 2001, den Ergänzungsplan Hochhausgebiete und die Bauordnung zu aktualisieren. Der Entwurf der Vorlage, bestehend aus einer Teilrevision der Bauordnung, der Revision des Ergänzungsplans Hochhausgebiete, den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten (alle datiert 17. November 2022) wurden vom 15. Dezember 2022 bis 26. Februar 2023 öffentlich aufgelegt (STRB Nr. 1459/2022). Die Vorlage wird nach ihrer Bereinigung zu gegebener Zeit dem Gemeinderat ebenfalls vorgelegt.

Gemäss dem Entwurf des revidierten Ergänzungsplans Hochhausgebiete liegt der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «VZA1» im Hochhausgebiet IIIa mit einer maximalen Gebäudehöhe von 80 m, die mittels Gestaltungsplan überschritten werden kann.

Der erwähnte Entwurf der Aktualisierung der Hochhausrichtlinien wurde im Gestaltungsplan «Areal VZA1» durch die Aufnahme entsprechender Festlegungen direkt im Gestaltungsplan weitgehend berücksichtigt.

6. Wichtigste Festlegungen des privaten Gestaltungsplans

Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplans ist das Richtprojekt (datiert 21. März 2023), das basierend auf dem Siegerprojekt aus dem Studienauftragsverfahren und dem Masterplan «Zürich Altstetten, Arealentwicklung VZA» erarbeitet worden ist.

Allgemeine Bestimmungen (Art. 1–5)

Der private Gestaltungsplan «VZA1» setzt sich aus den Gestaltungsplanvorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen (Art. 2). Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die richtplankonforme Entwicklung des Geltungsbereichs mit einer städtebaulich und architektonisch besonders gut gestalteten Überbauung basierend auf dem erwähnten Masterplan (Art. 1). Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der BZO im Geltungsbereich keine Anwendung. Soweit die Gestaltungsplanvorschriften



nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, PPV, AS 741.500). Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) samt zugehörigen Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 (Art. 4).

Die bestehende Baulinie an der Max-Högger-Strasse liegt im Baubereich des Gestaltungsplans und steht daher dem mit dem Gestaltungsplan beabsichtigten Vorhaben entgegen. Wie erwähnt, ist eine mit dem vorliegenden Gestaltungsplan «Areal VZA1» koordinierte Baulinienrevision geplant. Vor diesem Hintergrund trifft der Gestaltungsplan Regelungen sowohl für den Fall, dass die heutige Baulinie in Kraft bleibt, als auch für das Inkrafttreten der projektierten Baulinie (Art. 5). So kann gewährleistet werden, dass das mit dem Gestaltungsplan beabsichtigte Vorhaben unabhängig von der geplanten Baulinienrevision realisiert werden kann. Die bestehenden und geplanten Baulinien sind im Situationsplan des Gestaltungsplans orientierend eingetragen.

Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 6–21)

Im gesamten Geltungsbereich sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, Schulungs- und Bildungsangebote, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig (Art. 6). Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind publikumsintensive Verkaufsnutzungen wie Einkaufszentren, Warenhäuser und dergleichen, die einen dauernden intensiven motorisierten Verkehr auslösen.

Die maximale anrechenbare Geschossfläche in allen Geschossen beträgt für den gesamten Geltungsbereich insgesamt 46 000 m² (Art. 7). Dies entspricht einer Ausnutzungsziffer von etwa 750 Prozent. Gemäss geltender Zonierung der BZO wären höchstens 21 488 m² anrechenbare Geschossfläche zulässig (Z7 mit Arealüberbauung nach Art. 8 BZO), was einer Ausnutzungsziffer von rund 350 Prozent entspricht. Dieses Verhältnis zwischen Festlegung des Gestaltungsplans und geltender BZO mit mehr als einer Verdopplung der zulässigen Ausnutzung entspricht der mit dem Masterplan entwickelten und überprüften Absicht, auf dem Areal in Einklang mit dem Kommunalen Richtplan SLöBA eine deutliche bauliche Verdichtung zu ermöglichen. Der Masterplan sah mit einer Ausnutzungsziffer von etwa 770 Prozent gegenüber der Festlegung des Gestaltungsplans eine noch etwas höhere Ausnutzung vor.

Die Gebäude sind grundsätzlich innerhalb des im Plan festgelegten Baubereichs anzuordnen, wobei auf die Baubereichsbegrenzung gebaut werden darf (Art. 8 und 15). Abweichungen davon werden für bestimmte Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen in den Vorschriften des Gestaltungsplans geregelt (Art. 8). Im Plan wird im Süden für einen Abschnitt der Baubereichsbegrenzung eine Pflichtlinie festgelegt. In diesem zu den Bahngleisen orientierten Bereich sind Gebäude auf die Baubereichsbegrenzung zu stellen. Nur untergeordnete Fassadenteile, das Erdgeschoss und das Mezzaningeschoss dürfen dort zurückweichen (Art. 8). Damit wird die mit dem Masterplan beabsichtigte Raumbildung durch das geplante Gebäude auf der Südseite zu den Bahngleisen und zum öffentlich nutzbaren Fussweg verbindlich gesichert.

Die maximale Gebäudehöhe wird als Gebäudehöhenkote in Meter ü. M. im Plan differenziert für den nördlichen und den südlichen Teil des Baubereichs festgelegt. Im nördlichen Teil des Baubereichs ist damit bezogen auf den mit dem Gestaltungsplan definierten gewachsenen



5/11

Boden (Art. 16) eine Gebäudehöhe von höchstens rund 115 m und im südlichen Teil von rund 40 m zulässig. Im gesamten Baubereich sind Hochhäuser zulässig (Art. 10 und 11).

Massgebend für die zulässige Gesamthöhe ist im Geltungsbereich der mit dem Gestaltungsplan im Sinne von § 5 Allgemeine Bauverordnung (ABV, LS 700.2) festgelegte gewachsene Boden (Art. 16 und Plan). Die Koten orientieren sich an der Höhe der angrenzenden Strassen und Nachbargrundstücke. Damit kann unabhängig vom vorhandenen, zum Teil in der Vergangenheit veränderten Terrain, Planungssicherheit für die Projektentwicklung in Bezug auf das für die Gebäudehöhe massgebliche Terrain geschaffen und ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken und zu den angrenzenden Strassen sichergestellt werden.

Im Erdgeschoss sind mindestens auf 80 Prozent der im Plan mit «publikumsorientierte Erdgeschossnutzung» bezeichneten Bereiche in der ersten Raumtiefe nur publikumsorientierte Nutzungen wie z. B. Verkaufsgeschäfte, Gaststätten, Veranstaltungsräume sowie Kinderbetreuungseinrichtungen zulässig (Art. 14). Diese Festlegungen dienen der Belebung der angrenzenden Freiräume und der Öffnung des Areals für die breite Öffentlichkeit. Um für diese Erdgeschossnutzungen baulich günstige Voraussetzungen zu schaffen, werden für die genannten Bereiche zudem Mindestmasse für die lichte Raumhöhe festgelegt (Art. 14).

Basierend auf dem Siegerprojekt des Studienauftrags, weist das Richtprojekt beim nördlichen Hochhaus eine städtebaulich und architektonisch prägende, spiralförmig aufsteigende begrünte Aussenraum-Kaskade auf. Mit der Aussenraum-Kaskade soll die Begrünung vom Eingangsgeschoss ausgehend bis auf das Dach hinauf erlebbar und so zu einem integralen Bestandteil des Gebäudes werden. Sie dient auch der Freiraumversorgung der im Gebäude arbeitenden Personen. Die Mindestmasse der Aussenraum-Kaskade, insbesondere Tiefe und lichte Höhe sowie die Pflicht zur Begrünung, werden im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt (Art. 21).

Freiraum (Art. 22–25)

Die Gestaltung der Freiräume muss zu einer guten Durchgrünung des Quartiers beitragen (Art. 24). Zur Umsetzung dieses Grundsatzes werden verschiedene konkretisierende Regelungen erlassen. So werden Massnahmen zur Begrünung, insbesondere zur Pflanzung von Grossbäumen und Bäumen in bestimmten, im Plan bezeichneten Bereichen vorgegeben sowie eine unversiegelte Fläche von mindestens 1800 m² im gesamten Geltungsbereich festgelegt (Art. 24). Zudem ist eine Freifläche gemäss § 257 PBG von mindestens 1500 m² (Art. 23) nachzuweisen.

Mit dem Ziel, eine gute Durchgrünung zu ermöglichen und gute lokalklimatische Bedingungen zu schaffen, wird die Unterbauung des Aussenraums auf das für das Projekt notwendige Mindestmass beschränkt. Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb des Baubereichs für oberirdische Gebäude sowie zusätzlich im Baubereich für Untergeschosse zulässig (Art. 13). Der Baubereich für Untergeschosse umfasst lediglich Teile der ohnehin versiegelten Zugangsbereiche im Osten und Westen sowie den Freiraum im Osten zwischen Baubereich und Grundstücksgrenze. Für diese an die Grundstücksgrenze ragenden Bereiche gilt, dass unterirdische Gebäudeteile die kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände zu Nachbargrundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs nur unterschreiten dürfen, wenn der Baubehörde mit dem Baugesuch eine schriftliche Zustimmung der betroffenen Nachbarin oder des



betroffenen Nachbarn eingereicht wird und die Behörden einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse bescheinigen (Art. 15).

Gestaltung (Art. 26)

Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Das Richtprojekt (Beilage zum Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV) dient als Richtschnur für die weitere Projektierung sowie als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen.

Erschliessung und Parkierung (Art. 27–30)

Basierend auf dem Masterplan ist zwischen Vulkanplatz und Vulkanstrasse entlang der Bahn- gleise innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans ein öffentlich nutzbarer Fussweg mit einer Breite von mindestens 3,5 m zu realisieren (Art. 27). Damit soll die Durchlässigkeit des Geltungsbereichs zugunsten der Öffentlichkeit markant verbessert werden.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und den Lieferverkehr erfolgt ausschliesslich über den im Plan bezeichneten Bereich an der Aargauerstrasse (Art. 28). Die Rampe der Tiefgarage ist in das Gebäude zu integrieren, um den Freiraum von Bauten freizuhalten und das Ziel der guten Durchgrünung zu unterstützen.

Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder und leichte Zweiräder richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV (Art. 29). Die höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze für Personenwagen wird darüber hinaus auf die um mindestens 30 Prozent reduzierte, mindestens erforderliche Anzahl gemäss PPV festgelegt. Zusätzlich ist die im Masterplan verankerte Limite von höchstens 97 Abstellplätzen für Personenwagen einzuhalten. Beide Vorgaben (Art. 29 Abs. 2 und Abs. 3) sind kumulativ einzuhalten. Damit wird sichergestellt, dass der durch die beabsichtigten Nutzungen gemäss Gestaltungsplan verursachte Verkehr ungefähr einer Neubebauung des Areals gemäss BZO entspricht.

Da im Geltungsbereich des Gestaltungsplans die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, PPV) zur Anwendung kommt, besteht die Möglichkeit, die Anzahl Abstellplätze mittels Mobilitätskonzept weiter zu reduzieren. Über allfällige Mobilitätskonzepte oder betriebliche Nachweise zur Reduktion der Abstellplätze für Besuchende entscheidet die Bausektion im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Die Abstellplätze für leichte Zweiräder sind im Geltungsbereich entsprechend den gängigen Vorgaben der PPV sicher und gut zugänglich an geeigneten Lagen zu erstellen, wobei mindestens der für Beschäftigte bestimmte Teil der Velo-Abstellplätze witterungsgeschützt sein muss. Für die Ausgestaltung der Abstellplätze für leichte Zweiräder, insbesondere auch die Wahl der Parkierungssysteme, wird auf den Leitfaden «Veloparkierung in Wohnsiedlungen» der Stadt Zürich hingewiesen.

Die Abstellplätze für Personenwagen sind ausnahmslos unterirdisch anzuordnen, um den Freiraum davon freizuhalten (Art. 30). Die zulässigen Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder dürfen im Geltungsbereich und insbesondere auch in der Tiefgarage des Areals VZA2 westlich der Max-Högger-Strasse, das sich ebenfalls im Eigentum der UBS befindet (vgl. Abb. 1), bereitgestellt werden. Diese Regelung steht auch vor folgendem Hintergrund: Bereits



7/11

heute sind 56 Abstellplätze für Personenwagen für das Areal VZA1 in der Tiefgarage des Areals VZA2 eingewiesen. Aufgrund der engen Grenzen für die Dimensionierung des Untergeschosses im Areal VZA1 können im Geltungsbereich des Gestaltungsplans gemäss Richtprojekt voraussichtlich lediglich 14 Abstellplätze für Personenwagen angeordnet werden. Der Gestaltungsplan ermöglicht vor diesem Hintergrund die Bereitstellung von Abstellplätzen für Personenwagen und Motorräder für das Areal VZA1 unter anderem im Untergeschoss des Areals VZA2.

Das Areal VZA2 ausserhalb des Geltungsbereichs befindet sich ebenso im Eigentum der UBS wie das Areal VZA1. Beide Areale, auf denen die Parkierung gemäss Gestaltungsplan angeordnet werden darf, weisen somit dieselbe Grundeigentümerschaft auf. Die definitive Regelung der Parkierung sowie die Zuweisung der Parkplätze ist ein baupolizeiliches Thema und kann auf Stufe Baubewilligung konkretisiert und geregelt werden.

Umwelt (Art. 31–38)

Im Geltungsbereich gilt gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41) die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 31).

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 18b Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) und Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, SR 451.1) zu optimieren (Art. 34). Mit dem Gestaltungsplan werden verschiedene Festlegungen getroffen, mit denen vorhandene sowie neue Naturwerte bestmöglich gefördert werden können. Die gleichen Festlegungen werden auch mit dem Ziel der Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Lokalklima getroffen. Dies betrifft insbesondere die folgenden Festlegungen:

- Begrenzung der Baubereiche (Art. 8 und Plan)
- Minimierung des Baubereichs für Untergeschosse (Art. 13 und Plan)
- Mindestanteil unversiegelter Fläche (Art. 24)
- Pflicht zur Begrünung der Freiräume, insbesondere der Pflanzung von Grossbäumen und Bäumen (Art. 22 und Art. 24)
- Regelung zur Dachbegrünung (Art. 20)
- Regelung zur Begrünung der Aussenraum-Kaskade (Art. 21)
- Begrenzung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen (Art. 29)
- Pflicht zur unterirdischen Anordnung aller Abstellplätze für Personenwagen (Art. 30)
- Pflicht zur Integration der Rampe in die Tiefgarage in das Gebäude (Art. 28)

Die Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen werden mit der Baubewilligung im Rahmen der Bauvorhaben konkretisiert und festgelegt. Bauten, Anlagen und Freiräume sind zudem so zu gestalten, dass eine Erwärmung der Umgebung minimiert wird. Mit jedem Baugesuch sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Lokalklima und kompensatorische Massnahmen zur Hitzeminderung aufzuzeigen (Art. 33).



8/11

Mit dem Gestaltungsplan werden über den gesetzlichen Mindeststandard hinausgehende Anforderungen in Bezug auf Energieverbrauch und -bezug verankert (Art. 35):

- Neubauten müssen mit Ausnahme von Hochhäusern die Minergie-Kennzahlen sowie die Zusatzerfordernungen ZAI, ZAI, ZAIII des Minergie-P Standards, Ausgabe 2017, erfüllen.
- Neubauten einschliesslich Hochhäuser müssen den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco, Ausgabe 2020, einhalten.
- Hochhäuser müssen eine Anlage zur Eigenstromerzeugung gemäss § 10c Energiegesetz (EnerG, LS 730.1) mit einer Leistung von mindestens 10 Watt pro m² Energiebezugsfläche aufweisen; die bei hohen Bauten und beim Einsatz von Photovoltaikanlagen zum Tragen kommende Begrenzung nach § 47b Abs. 1 zweiter Satz Besondere Bauverordnung I (BBV I, LS 700.21) wird nicht angewendet.

Zudem wird vorgeschrieben, dass die Energieversorgung für Raumwärme und Warmwasser über den Energieverbund Altstetten zu erfolgen hat, soweit der Energiebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann und der Anschluss technisch möglich ist.

7. Mehrwertausgleich und städtebaulicher Vertrag

Mit dem Gestaltungsplan «Areal VZA1» verbunden ist ein planungsbedingter Vorteil gemäss Art. 5 Raumplanungsgesetz (RPG) und den Vorschriften von Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und -verordnung (MAV). Gemäss Mehrwertermittlung der Schätzungskommission der Stadt Zürich (GV-Nr. 44/2023 vom 21. Juni 2023) beträgt die prognostizierte Mehrwertabgabe Fr. 9 566 000.-

Da basierend auf dem Masterplan zur Umsetzung von Massnahmen ausserhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden privaten Gestaltungsplans ohnehin ein städtebaulicher Vertrag zwischen der UBS und der Stadt abzuschliessen war, wird auch die Mehrwertabgabe in diesem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Dementsprechend haben die Bauherrschaft und die Stadt einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen (unterzeichnet 4. Juli 2023, 13. Juli 2023) der neben dem Ausgleich des planungsbedingten Vorteils im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan «Areal VZA1» folgende Massnahmen auf dem benachbarten Areal VZA 2 basierend auf dem Masterplan festlegt:

- Aussenraumaufwertung inklusive Aufhebung von 61 oberirdischen Parkplätzen.
- Öffentlicher Fuss- und Veloweg in der Verlängerung der Aargauerstrasse entlang der nördlichen Grundstücksgrenze VZA2 (Eintrag im kommunalen Verkehrsplan).

8. Lokalklima

Der Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans weist gemäss kantonalen Klimamodellkarten einen nächtlichen Wärmeinseleffekt von plus 2 bis 3 °C um 04.00 Uhr auf. Er befindet sich im Bereich eines mässigen Kaltluftstroms.

Die Klimakarten des Kantons Zürich bilden eine zentrale Grundlage der Fachplanung Hitzeminderung (STRB Nr. 178/2020). Die Erkenntnisse der Fachplanung Hitzeminderung sind bereits in die kommunalen Richtpläne SLöBA und Verkehr eingeflossen (STRB Nrn.



939/2019 und 950/2019). Der kommunale Richtplan SLöBA sieht für den Geltungsbereich des Gestaltungsplans ein «Gebiet mit baulicher Verdichtung über BZO 2016» vor. Entlang der angrenzenden Bahngleise sowie der Max-Högger-Strasse legt der kommunale Richtplan SLöBA zudem geplante ökologische Vernetzungskorridore fest.

Die Bauherrschaft hat die klimaökologische Ausgangssituation für den Geltungsbereich in einem separaten Bericht (Bericht Lokalklima, April 2023, Beilage zum Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV) ermittelt und daraus projektspezifische Klimaanpassungsmassnahmen abgeleitet. Der Bericht zeigt auf, welche Handlungsansätze für den Geltungsbereich des Gestaltungsplans und die umliegenden Strassenzüge relevant sind und wie diese umgesetzt werden können.

Für den Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «Areal VZA1» werden darauf basierend die zuvor erwähnten detaillierten Vorschriften erlassen (vgl. Kapitel 7 des Erläuterungsberichts nach Art. 47 RPV, Abschnitt «F. Umwelt»), die die Zielsetzung der Fachplanung Hitzeminderung unterstützen sollen. Insbesondere werden damit die Voraussetzungen geschaffen, die geplanten ökologischen Vernetzungskorridore umzusetzen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Lokalklima und kompensatorische Massnahmen sind in der weiteren Projektierung aufzuzeigen und zu konkretisieren. Die Beurteilung von Art. 33 RPV im Baubewilligungsverfahren erfolgt durch Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich hinsichtlich Kaltluft und durch Grün Stadt Zürich betreffend Begrünung.

9. Klimaschutzziel Netto-Null 2040

Die Stadt setzt sich für eine Reduktion der Treibhausgasemissionen auf Netto-Null ein (STRB Nr. 381/2021, Art. 10 Abs. 3 lit. b Gemeindeordnung, AS 101.100 [nachfolgend GO]). Die direkten Treibhausgasemissionen auf Stadtgebiet sollen bis 2040 auf Netto-Null reduziert werden (Art. 152 Abs. 2 GO).

Der private Gestaltungsplan «Areal VZA1» und das zugrunde liegende Richtprojekt leisten bezogen auf den Einflussbereich des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans insbesondere durch folgende verbindliche Festlegungen einen wesentlichen Beitrag zu diesem Ziel:

- auf das Klimaschutzziel abgestimmte Energievorschriften (Art. 35).
- Reduktion der maximal zulässigen Anzahl Abstellplätze für Personenwagen auf das um 30 Prozent reduzierte Minimum gemäss PPV (Art. 29).

Die Gestaltungsplanvorschriften und die PPV erlauben zudem, die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen weiter zu reduzieren, was aufgrund der betrieblichen Bedürfnisse und der ausserordentlich guten ÖV-Erschliessung seitens Bauherrschaft auch vorgesehen ist.

Darüber hinaus beabsichtigt die Bauherrschaft das geplante Gebäude mit dem Nachhaltigkeitsgütesiegel LEED in der höchsten Stufe «Platin» zertifizieren zu lassen. LEED ist ein anerkannter internationaler Standard für nachhaltiges Bauen.

Durch den erheblichen Anteil der Eigenstromproduktion und der Möglichkeit zur Einspeisung ins Netz (im Falle von Überproduktion) sowie die Reduzierung des Energieverbrauchs durch hocheffiziente Anlagen und Gebäudesysteme werden der Endenergiebedarf und damit die CO₂-Emissionen auf ein Minimum reduziert. Direkte Emissionen entstehen im Normalbetrieb



10/11

durch das Gebäude selbst keine, da ausschliesslich strombasierte Systeme mit 100 Prozent erneuerbarem Strom eingesetzt werden.

10. Werkleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans verlaufen heute zwei bedeutende Wasserleitungen der Wasserversorgung Zürich (WVZ) sowie ein Kabelrohrblock der Swisscom. Da die Leitungen innerhalb des Baubereichs des Gestaltungsplans liegen, ist eine Verlegung erforderlich, um das mit dem Gestaltungsplan beabsichtigte Vorhaben realisieren zu können.

Der zukünftige Leitungsverlauf wurde von der Bauherrschaft in Abstimmung mit WVZ, Grün Stadt Zürich (GSZ), Tiefbauamt (TAZ) und Swisscom geklärt. Die erforderlichen Zugänge zu den Wasserleitungen können sichergestellt werden. Die künftige Linienführung wird orientierend im Situationsplan des Gestaltungsplans dargestellt und im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV thematisiert. Die Verlegung der Leitungen ist jedoch nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.

11. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG des privaten Gestaltungsplans «Areal VZA1» fand vom 6. Oktober 2022 bis 5. November 2022 statt. Während der Dauer der öffentlichen Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

12. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des privaten Gestaltungsplans «Areal VZA1» dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Dieser wird von der Baudirektion in der Vorprüfung vom 18. Januar 2023 unter Berücksichtigung verschiedener Anträge als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt. Die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans wird bei Berücksichtigung der Anträge in Aussicht gestellt. Die Anträge betrafen insbesondere die Themen Aussenraum, Parkierung sowie Hochwasserschutz. Daneben wurden Präzisierungen oder Ergänzungen im Erläuterungsbericht angesprochen. Die von der Baudirektion vorgebrachten Anträge und Hinweise wurden geprüft, mit den zuständigen kantonalen Stellen geklärt und der Gestaltungsplan wurde entsprechend überarbeitet.

13. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Der vorliegende Gestaltungsplan löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert

14. Schlussbemerkung

Der vorliegende private Gestaltungsplan «Areal VZA1» hält die Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes, die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes



11/11

sowie die Festlegungen des kantonalen und regionalen Richtplans und der kommunalen Richtpläne ein. Den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, wird Rechnung getragen. Der Gestaltungsplan schafft die nutzungsplanerische Voraussetzung für die basierend auf dem Masterplan «Zürich Altstetten, Arealentwicklung VZA» beabsichtigte Entwicklung des Areals.

Den im kommunalen Richtplan SLöBA verankerten übergeordneten Interessen an einer qualitätsvollen baulichen Verdichtung und der Umsetzung der ökologischen Vernetzungskorridore wird entsprochen. Dabei werden mit dem vorliegenden Gestaltungsplan die Anliegen von Innenentwicklung, Wirtschaft und Arbeitsplätze, Quartiersversorgung, Freiraumversorgung, Umweltschutz, Verkehr sowie Auswirkungen auf das Lokalklima weitgehend berücksichtigt und miteinander in Einklang gebracht. Im Hinblick auf Lokalklima, Freiraum und Begrünung werden zudem ergänzend zum Gestaltungsplan mit einem städtebaulichen Vertrag Massnahmen auf dem benachbarten Areal VZA2 ausserhalb des Geltungsbereichs vereinbart.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Dem privaten Gestaltungsplan «Areal VZA1», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Plan Mst. 1:500 (Beilagen 1 und 2), wird zugestimmt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Areal VZA1» in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**
- 3. Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan «Areal VZA1» nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 4. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 3) wird Kenntnis genommen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti