



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 23. Juni 2021

GR Nr. 2021/283

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Areal Flur Süd», Zürich-Altstetten, Kreis 9

1. Zweck der Vorlage

Der private Gestaltungsplan «Areal Flur Süd» schafft die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung des Areals basierend auf dem Masterplan «Zürich Altstetten, Arealentwicklung Flur Süd». Dem Masterplan hatte der Stadtrat mit Beschluss Nr. 513/2020 zugestimmt.

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, dem privaten Gestaltungsplan «Areal Flur Süd» zuzustimmen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans liegt zwischen Flur- und Flüelastrasse und umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. AL8662 und AL8194 mit einer Fläche von 16 216 m². Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der UBS Business Solutions AG (UBS).

Das Dienstleistungszentrum Flur Süd wurde 1982 bewilligt und 1985 fertiggestellt. Die Gebäude Flurstrasse 65 und Flüelastrasse 28 wurden 2010 saniert und weisen heute keinen Änderungsbedarf auf.

Im Gebäude Flüelastrasse 28 befinden sich Technikanlagen der UBS und des Elektrizitätswerks (ewz). ewz hat ein Benützungs-/Mitbenützungsrecht (Personaldienstbarkeitsvertrag) an Räumen im Gebäude; der Vertrag mit UBS läuft bis 31. März 2044. Mit den dort installierten Anlagen sowie den dazugehörigen Leitungen und Schächten versorgt ewz ab diesem Standort den Energieverbund Flurstrasse mit Wärme und Kälte in Form eines Energie-Contractings.

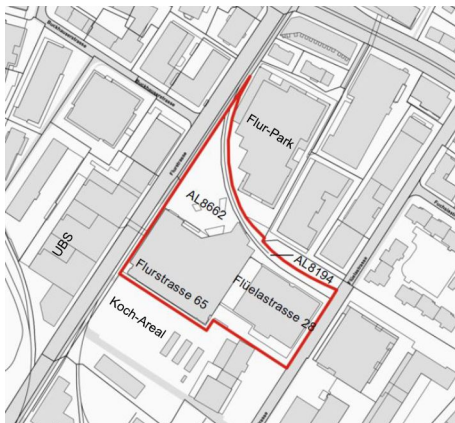


Abb. 1: Situation, Geltungsbereich



2/10

3. Ausgangslage

Bereits in den Jahren 2004/05 entstanden im Rahmen der Gebietsentwicklung Letzi in einem kooperativen Verfahren von UBS und Stadt Zürich erste Ideen für eine städtebauliche und nutzungsmässige Neuausrichtung der Grundstücke der UBS an der Flurstrasse in Altstetten. Nach Abschluss dieses Verfahrens wurde dies aber zunächst seitens UBS nicht weiterverfolgt. 2013 griff die UBS diese Überlegungen wieder auf. In der Folge hat die UBS 2013 den südlichen Teil des Areals, heute mit «Koch-Areal» bezeichnet, der Stadt Zürich verkauft.

Die Stadt beabsichtigt auf dem Koch-Areal in den nächsten Jahren die Realisierung eines gemischt genutzten und lebendigen Quartierteils mit rund 325 preisgünstigen Wohnungen, grosszügigen Flächen für Gewerbe (Erstellung im Baurecht durch Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, Kraftwerk 1 und Senn Resources AG) und eines Quartierparks (Erstellung durch GSZ). Zu diesem Zweck wurden dem Gemeinderat im Frühjahr 2021 die Baurechtsverträge (GR Nr. 2021/165), der Objektkredit für den Park (GR Nr. 2021/162) sowie eine BZO-Teilrevision und ein privater Gestaltungsplan für das Koch-Areal vorgelegt (GR Nrn. 2021/159 und 2021/160).

UBS beabsichtigt nun, das auf dem Areal Flur Süd bestehende Technik- und Dienstleistungszentrum für eigene Zwecke auszubauen. UBS und das Hochbaudepartement, Amt für Städtebau, haben daher 2017 vereinbart, einen kooperativen Planungsprozess für die Entwicklung des Areals Flur Süd durchzuführen. Ziel dieses Prozesses ist eine städtebaulich und stadträumlich hochwertige Arealentwicklung unter Berücksichtigung der Entwicklung des angrenzenden Koch-Areals. In diesem Rahmen hat die UBS zunächst 2019 unter Einbezug der Stadt eine städtebauliche Machbarkeitsstudie erarbeiten lassen, in der Varianten für eine Nachverdichtung mit kurz- und langfristigem Horizont überprüft wurden.

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie hat die UBS ebenfalls unter Begleitung der Stadt den Masterplan «Zürich Altstetten, Arealentwicklung Flur Süd» erarbeitet, dem der Stadtrat mit Beschluss Nr. 513/2020 zustimmte. Der Masterplan sieht eine Entwicklung in zwei Etappen vor. Die erste Etappe umfasst die Errichtung eines Hochhauses im Nordwesten an der Flurstrasse und dem Gleisbogen sowie die Realisierung eines Fuss- und Velowegs zwischen Flur- und Flüelastrasse entlang des Gleisbogens. Mit Etappe 2 soll das Gebäude Flüelastrasse 28 abgebrochen und durch einen Neubau mit kleinerem Fussabdruck ersetzt werden. Auf der damit freiwerdenden Fläche ist zum Fuss- und Veloweg hin orientiert die Realisierung eines zusammenhängenden Freiraums (Pocket Park) vorgesehen. Die Energieanlagen von UBS und ewz sollen aus dem Gebäude Flurstrasse 28 in das Hochhaus aus der ersten Etappe verlegt werden. Der erwähnte Masterplan ist Grundlage für die weiteren Schritte zur Realisierung des Vorhabens.

4. Planungsrechtliche Situation

Gemäss rechtskräftiger BZO liegt das Areal Flur Süd in der Industrie- und Gewerbezone IG III mit einer Freiflächenziffer von 15 Prozent und der Empfindlichkeitsstufe IV. Es ist dem Hochhausgebiet III mit einer maximalen Gebäudehöhe von 40 m zugewiesen.



3/10

Die beabsichtigte Entwicklung gemäss oben erwähntem Masterplan «Zürich Altstetten, Arealentwicklung Flur Süd» ist im Rahmen der Grundordnung nicht möglich. Ein Gestaltungsplan ist erforderlich, um eine Überschreitung der Ausnutzungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen zuzulassen. Der Gestaltungsplan ermöglicht es weiter, mit dem geplanten Hochhaus die maximale Höhe des Hochhausgebiets III (40 m) zu überschreiten.

5. Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Basierend auf dem Entwurf des Gestaltungsplans «Areal Flur Süd» (datiert vom 30. Juni 2020, Fassung für die öffentlichen Auflage) wurde von der städtische Schätzungskommission eine Prognose zum planungsbedingten Vorteil erstellt (Schätzungsprotokoll vom 8. Juli 2020¹). Im Rahmen der Verhandlungen zwischen Bauherrschaft und Stadt über einen Vertrag zum Mehrwertausgleich haben sich anschliessend neue Erkenntnisse ergeben. Die Festlegung einer maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche anstatt wie ursprünglich vorgesehen eines maximalen Bauvolumens und die grössere Fläche des Pocket Parks (1800 m² statt 1600 m²) haben Auswirkungen auf den Mehrwert und somit auch auf den Mehrwertausgleich. Zudem wurde für die bauliche Entwicklung des Areals eine dritte Etappe definiert (Ersatzneubau Flurstrasse 65). Diese wäre zwar auch vorher schon möglich gewesen, wurde aber weder im Masterplan noch im Gestaltungsplan (Stand öffentliche Auflage) als eigene Etappe erwähnt. Entsprechend der etappierten Entwicklung soll auch der Mehrwertausgleich in Etappen geleistet werden.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde die städtische Schätzungskommission mit einer Aktualisierung der Prognose zum planungsbedingten Vorteil basierend auf dem überarbeiteten Entwurf des Gestaltungsplans (datiert vom 28. Januar 2021) beauftragt. Die Schätzungskommission kommt gemäss Schätzungsprotokoll vom 5. Mai 2021² zum Ergebnis, dass die Bauherrschaft aufgrund des vorliegenden Gestaltungsplans einen Mehrwertausgleich von insgesamt etwa 24 416 000 Franken zu leisten hat. Dieser teilt sich wie folgt auf die im Gestaltungsplan definierten Etappen auf:

Etappe 1, Hochhaus, Fuss- und Veloweg:	etwa Fr. 8 264 000.–
Etappe 2, Ersatzneubau Flüelastrasse 28, Pocket Park:	etwa Fr. 4 132 000.–
Etappe 3, Ersatzneubau Flurstrasse 65:	etwa Fr. 12 020 000.–

In der vorliegenden Fassung des privaten Gestaltungsplans «Areal Flur Süd», datiert vom 17. Mai 2021, wurden gegenüber dem der Prognose zugrundeliegenden Entwurf vom 28. Januar 2021 keine Veränderungen vorgenommen, die Auswirkungen auf den Mehrwert oder den Mehrwertausgleich haben.

Gestützt auf die erwähnte Prognose haben die Bauherrschaft und die Stadt einen Vertrag betreffend Ausgleich des planungsbedingten Vorteils im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Flur Süd auf den Parzellen Kat. Nrn. AL8662 und AL8194 abgeschlossen (datiert vom 25./28. Mai 2021). Dieser wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Gestaltungsplan dem Stadtrat

¹ Stadt Zürich, Schätzungskommission: Schätzungsprotokoll GV-Nr. 35/2020, 8. Juli 2020

² Stadt Zürich, Schätzungskommission: Schätzungsprotokoll GV-Nr. 7/2021, 5. Mai 2021



4/10

zur Genehmigung vorgelegt. Der Vertrag kommt zustande, wenn kumulativ folgende Bedingungen erfüllt sind: Der Vertrag wird vom Stadtrat genehmigt und die BZO-Teilrevision betreffend die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs tritt in Kraft.

6. Wichtigste Festlegungen des privaten Gestaltungsplans

Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplans ist das Richtprojekt (datiert 2. Februar 2021), das basierend auf dem Masterplan «Zürich Altstetten, Arealentwicklung Flur Süd» erarbeitet worden ist.

Allgemeine Bestimmungen (Art. 1–4)

Der private Gestaltungsplan «Areal Flur Süd» setzt sich aus den Gestaltungsplanvorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 zusammen (Art. 2). Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Dienstleistungszentrums am Standort Flur-/Flüelastrasse mittels einer etappierten Entwicklung von hoher städtebaulicher und stadträumlicher Qualität (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 dem Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) samt zugehörigen Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 (Art. 4).

Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 5–20)

Der Geltungsbereich wird gemäss Plan in drei Teilgebiete (A, B, C) gegliedert (Art. 5). Im gesamten Geltungsbereich sind mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Infrastrukturen für die Energieversorgung des Quartiers zulässig (Art. 6). Mit Letzterem werden die Voraussetzungen für die langfristige Sicherung der Energieerzeugungsanlagen von ewz auf dem Areal Flur Süd geschaffen. Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind publikumsintensive Verkaufsnutzungen wie Einkaufszentren, Warenhäuser und dergleichen, die einen dauernden intensiven motorisierten Verkehr auslösen.

Im Teilgebiet A1 sind an den zur Flurstrasse, zur nördlich angrenzenden Vorzone sowie zum Fuss- und Veloweg orientierten Gebäudefassaden im Erdgeschoss nur publikumsorientierte Nutzungen wie z. B. Gaststätten, Verkaufsgeschäfte und Kinderbetreuungseinrichtungen zulässig. Das gleiche gilt an den zur Flüelastrasse und zum Pocket Park orientierten Gebäudefassaden im Baubereich B1, wobei dort zusätzlich auch Gewerbenutzungen im Erdgeschoss zulässig sind (Art. 16). Diese Festlegungen dienen der Belebung der angrenzenden Freiräume und der Öffnung des Areals Flur Süd für die breite Öffentlichkeit. Um für diese Erdgeschossnutzungen baulich günstige Voraussetzungen zu schaffen, werden an den genannten Fassaden Mindestmasse für die lichte Raumhöhe festgelegt (Art. 16).

Die maximale anrechenbare Geschossfläche in allen Geschossen beträgt für das Teilgebiet A 22 000 m², für das Teilgebiet B 11 000 m² und für das Teilgebiet C 32 000 m² (Art. 7). Insgesamt ist damit eine Ausnutzung von 65 000 m² anrechenbarer Geschossfläche zulässig. Diese Ausnutzung kann frei auf die zulässigen Nutzungen verteilt werden. Es dürfte somit auch die



5/10

gesamte Ausnutzung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen beansprucht werden. Gemäss geltender Zonierung (IG III) wären maximal 24 324 m² anrechenbarer Geschossfläche für Handels- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

Die Gebäude sind grundsätzlich innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche anzuordnen, wobei auf die Baubereichsbegrenzungen gebaut werden darf (Art. 8 und 11). Abweichungen davon werden für bestimmte Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen in den Vorschriften des Gestaltungsplans geregelt (Art. 8). Im Plan werden im Teilgebiet A für zwei Abschnitte der Baubereichsbegrenzung Pflichtlinien festgelegt. In diesen zur Flurstrasse und zum geplanten Fuss- und Veloweg orientierten Bereichen sind Gebäude auf die Baubereichsbegrenzung zu stellen. Nur untergeordnete Fassadenteile dürfen dort zurückweichen (Art. 8). Damit wird die mit dem Masterplan beabsichtigte Raumbildung durch das geplante Gebäude im Baubereich A zur Flurstrasse und zum Fuss- und Veloweg verbindlich gesichert.

Die maximale Gebäudehöhe wird je Baubereich festgelegt, im Baubereich A1 zusätzlich gegliedert in Bereiche unterschiedlicher Höhe (Festlegung im Plan). Sie beträgt im Baubereich A1, in dem mit dem Gestaltungsplan ein Hochhaus zugelassen wird (Art. 9) 27 m und 73 m. Mit diesen Bereichen unterschiedlicher Gebäudehöhe wird die Höhenstaffelung des Hochhauses gemäss Richtprojekt und damit ein wesentliches Gestaltungsmerkmal mit dem Gestaltungsplan verbindlich vorgeschrieben. In den Baubereichen B1 und C1 beträgt die maximale Gebäudehöhe 25 m.

Massgebend für die zulässige Gesamthöhe ist im Geltungsbereich der mit dem Gestaltungsplan i. S. v. § 5 Allgemeine Bauverordnung (ABV, LS 700.2) festgelegte gewachsene Boden (Art. 12). Je Teilgebiet wird eine Höhenkote definiert. Die Koten orientieren sich an der Höhe der angrenzenden Strassen. Damit kann unabhängig vom vorhandenen, arealinternen Gefälle und von in der Vergangenheit vorgenommenen Terrainveränderungen Planungssicherheit für die Projektentwicklung in Bezug auf das für die Gebäudehöhe massgebliche Terrain geschaffen werden.

Für die bauliche Entwicklung des Areals Flur Süd werden mit dem Gestaltungsplan Etappen definiert, die auf dem Richtprojekt basieren (Art. 20). Etappe 1 umfasst im Wesentlichen einen Neubau im Baubereich A1, die Realisierung des öffentlich nutzbaren Fuss- und Radwegs sowie die Aufwertung der Vorzone im Nordwesten des Areals. Mit Etappe 2 ist im Wesentlichen ein Ersatzneubau im Baubereich B1, die Realisierung des Pocket Parks sowie die gestalterische Aufwertung aller übrigen Freiflächen im Geltungsbereich vorgesehen. In Etappe 3 kann im Baubereich C1 ein Ersatzneubau realisiert werden.

Freiraum (Art. 21–25)

Die Gestaltung des gesamten Aussenraums 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 Bäumen in bestimmten bezeichneten Bereichen, vorgegeben (Art. 24) sowie je Etappe Mindestanteile unversiegelter Flächen (Art. 25) und Freiflächenziffern gemäss § 257 PBG (Art. 23) festgelegt. Mit dem Ziel, eine Mindestüberdeckung bei Pflanzungen in unterbau-



6/10

ten Bereichen zu gewährleisten, definiert der Gestaltungsplan für die unterirdischen Baubereiche Mindestabstände zum gestalteten Boden (Art. 10). Weiter werden Vorgaben zur Dachbegrünung gemacht (Art. 19). Zur Sicherung einer über das gesamte Areal koordinierten Aussenraumgestaltung ist mit den Baugesuchen für die Etappen 1, 2 und 3 jeweils ein Umgebungsplan für den gesamten Geltungsbereich einzureichen, der die Gestaltung sowie die zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung aller Freiräume umfasst (Art. 21).

Die Vorzone im Norden des Baubereichs A1 sowie der Pocket Park sind als öffentlich nutzbare Freiräume zu erstellen. Der Pocket Park muss dabei als zusammenhängender begrünter Freiraum eine Mindestgrösse von 1800 m² aufweisen. (Art. 22).

Gestaltung (Art. 26–27)

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. Zur Qualitätssicherung wird festgelegt, dass die Projektentwicklung der Etappen 1, 2 und 3 jeweils mittels qualifiziertem Konkurrenzverfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb) zu erfolgen hat.

Erschliessung und Parkierung (Art. 28–34)

Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr ist auf das öffentliche Fuss- und Velowegnetz auszurichten (Art. 28). Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein öffentlich nutzbarer Fuss- und Veloweg mit einer Breite von mindestens 4 m zu erstellen (Art. 29). Mit dieser Festlegung werden die entsprechenden Einträge im kommunalen Richtplan Verkehr für den Fuss- und Veloverkehr (STRB Nr. 950/2019) verbindlich im Gestaltungsplan umgesetzt. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und den Lieferverkehr erfolgt über die Flüela- und die Flurstrasse (Art. 30).

Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder und leichte Zweiräder richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV (Art. 31). Für Neubauten darf dabei für Personenwagen höchstens die gemäss PPV mindestens erforderliche Anzahl Abstellplätze erstellt werden. Es darf somit für Personenwagen höchstens das Minimum der Abstellplätze gemäss PPV realisiert werden. Für alle Bestandesbauten zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans ist die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen mit Inbetriebnahme der Etappe 1 auf die höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze gemäss PPV zu reduzieren. Von der gesamthaft zulässigen Anzahl Abstellplätze für Personenwagen dürfen höchstens 118 Abstellplätze in der Tiefgarage des nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurparks bereitgestellt werden.

Da die PPV mit dem Gestaltungsplan zur Anwendung kommt, besteht die Möglichkeit, die Anzahl Abstellplätze mittels Mobilitätskonzept weiter zu reduzieren. Darüber kann die Bauherrschaft mit den Bauprojekten entscheiden. Über allfällige Mobilitätskonzepte entscheidet die Bausektion im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.



7/10

Umwelt (Art. 35–39)

Im Geltungsbereich gilt gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41) die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 35).

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich i. S. v. Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, SR 451.1) zu optimieren (Art. 36). 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
- Minimierung unterirdischer Baubereiche
- Mindestanteil unversiegelter Fläche je Teilgebiet
- Pflicht zur Begrünung, insbesondere der Pflanzung von Bäumen
- Mindestabstand unterbauter Bereiche zum gestalteten Boden zum Zweck der Sicherung einer Mindestüberdeckung für Pflanzungen
- Regelung zur Dachbegrünung
- Realisierung eines mindestens 1800 m² grossen zusammenhängenden Freiraums (Pocket Park) in Etappe 2

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 übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Mit den Baugesuchen sind die Auswirkungen der Vorhaben auf das Lokalklima und kompensatorische Massnahmen zur Hitzeminderung aufzuzeigen (Art. 37).

Für Neubauten im Geltungsbereich des Gestaltungsplans wird die Unterschreitung der Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften (Abschnitt II. Teil 1), Ausgabe 2009, um mindestens 30 Prozent vorgeschrieben. Alternativ müssen sie den Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-P-Standards, Ausgabe 2020.1, einhalten. Neubauten haben zudem den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco, Ausgabe 2020, einzuhalten. Umbauten von Bestandsbauten, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gestaltungsplans bestehen, müssen die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften (Ausgabe 2009, Abschnitt II., Teil 1) einhalten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-Standards für Umbauten, Ausgabe 2017, entsprechen.

Zudem wird vorgeschrieben, dass die Energieversorgung für Raumwärme und Warmwasser über den Energieverbund Flurstrasse zu erfolgen hat, soweit der Wärmebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann und der Anschluss technisch möglich ist (Art. 39).



7. Lokalklima

Der Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans weist gemäss kantonalen Klimamodellkarten einen nächtlichen Wärmeinseleffekt von +2 bis etwas über -4 °C um 4 Uhr auf. Er befindet sich aber auch im Bereich eines ausgeprägten Kaltluftstroms der von den Hängen des Uetlibergs abfliessenden Kaltluft.

Die Klimakarten des Kantons Zürich bilden eine zentrale Grundlage der Fachplanung Hitzeminderung (GR Nr. 2020/78). Diese verfolgt drei Hauptziele: Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden, vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten und das bestehende Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken.

Die Erkenntnisse der Fachplanung Hitzeminderung sind bereits in die kommunalen Richtpläne Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA) und Verkehr eingeflossen (GR Nr. 2019/437 und GR Nr. 2019/436). Der kommunale Richtplan SLöBA sieht für den grössten Teil des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans ein «Gebiet mit baulicher Verdichtung über BZO 2016» vor. Entlang der Flurstrasse sowie entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs (Gleisbogen) zwischen Flur- und Flüelastrasse legt der kommunale Richtplan SLöBA zudem geplante ökologische Vernetzungskorridore fest.

Für den Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «Areal Flur Süd» werden die zuvor erwähnten detaillierten Vorschriften erlassen (vgl. Kapitel 6, Abschnitt «Umwelt»), die die Zielsetzung der Fachplanung Hitzeminderung unterstützen sollen. Insbesondere werden damit die Voraussetzungen geschaffen, die geplanten ökologischen Vernetzungskorridore umzusetzen.

Unter Berücksichtigung der Fachplanung Hitzeminderung sind im Rahmen der mit dem Gestaltungsplan vorgeschriebenen Konkurrenzverfahren kompensatorische Massnahmen zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation zu prüfen. Nebst Begrünungsmassnahmen in der Umgebung zählen dazu insbesondere Gebäudebegrünungen, ein integriertes Regenwassermanagement sowie die Oberflächengestaltung mit natürlichen Materialien und hellen Farben.

8. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die öffentlichen Auflagen gemäss § 7 PBG des privaten Gestaltungsplans «Areal Flur Süd» fand vom 5. September 2020 bis 3. November 2020 statt. Während der Auflage ging eine Einwendung ein, die kurz darauf wieder zurückgezogen wurde.

9. Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des Gestaltungsplans «Areal Flur Süd» dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Dieser wird von der Baudirektion in der Vorprüfung vom 3. November 2020 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 Erdgeschossnutzung, Etappierung, Parkierung, Hochwasserschutz sowie Entwässerung. Daneben wurden Präzisierungen oder Ergänzungen im Erläuterungsbericht angesprochen.



9/10

Die von der Baudirektion vorgebrachten Hinweise und Auflagen wurden geprüft, mit den zuständigen kantonalen Stellen geklärt und der Gestaltungsplan wurde entsprechend überarbeitet.

10. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU vom 9. März 2011 (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.

11. Schlussbemerkung

Der vorliegende private Gestaltungsplan «Areal Flur Süd» hält die Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes, die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes sowie die Festlegungen des kantonalen, des regionalen und des kommunalen Richtplans 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 Flur Süd» beabsichtigte Entwicklung des Areals.

Den im kommunalen Richtplan verankerten übergeordneten Interessen an einer qualitätsvollen baulichen Verdichtung, an der Umsetzung der ökologischen Vernetzungskorridore sowie einem Fuss- und Veloweg zwischen Flur- und Flüelastrasse wird entsprochen. Dabei werden mit dem vorliegenden Gestaltungsplan die Anliegen von Innenentwicklung, Wirtschaft und Arbeitsplätze, Quartiersversorgung, Freiraumversorgung, Umweltschutz, Verkehr sowie von Auswirkungen auf das Lokalklima weitgehend berücksichtigt und miteinander in Einklang gebracht.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Dem privaten Gestaltungsplan «Areal Flur Süd», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften (Beilage 1 vom 23. Juni 2021) und Plan Mst. 1:1000 (Beilage 2 datiert vom 17. Mai 2021), wird zugestimmt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Areal Flur Süd» 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.**



10/10

Unter Ausschluss des Referendums:

- 3. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage 3 datiert vom 17. Mai 2021) 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



Beilage 1 zu GR Nr. 2021/283

23. Juni 2021

**Privater Gestaltungsplan,
«Areal Flur Süd»**

Zürich-Altstetten, Kreis 9, Kanton Zürich

Vorschriften

<p>Die Grundeigentümerin</p> <p>UBS Business Solutions AG Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich</p> <p>Zürich,</p> <p>.....</p>
<p>Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. vom</p> <p>Im Namen des Gemeinderats Die Präsidentin / Der Präsident:</p> <p>Die Sekretärin / Der Sekretär:</p>
<p>Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom</p> <p>Für die Baudirektion</p>
<p>In Kraft gesetzt mit STRB Nr.vom auf den</p>



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Areal Flur Süd»

vom [...]

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 56 Abs. 1 lit. c GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 23. Juni 2021²,

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 ¹ Der private Gestaltungsplan «Areal Flur Süd» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Dienstleistungszentrums am Standort Flur-/Flüelastrasse mittels einer etappierten Entwicklung von hoher städtebaulicher und stadträumlicher Qualität.

Zweck und Ziele

² Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- a. Weiterentwicklung des Dienstleistungscampus im Gebiet Flur Süd sowie Schaffung wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze;
- b. Schaffung einer öffentlich nutzbaren Fuss- und Velowegverbindung zwischen Flur- und Flüelastrasse;
- c. Aufwertung und Vergrösserung der Freiräume zugunsten der Öffentlichkeit;
- d. Schaffung der Voraussetzungen für die langfristige Integration der Energiezentrale des Energieverbunds Flurstrasse in die Arealentwicklung;
- e. Entwicklung des Areals orientiert an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft gemäss Art. 10 GO.

Art. 2 Der private Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 zusammen.

Bestandteile

Art. 3 Diese Vorschriften gelten für den im Plan bezeichneten Geltungsbereich zwischen der Flurstrasse und der Flüelastrasse.

Geltungsbereich

¹ AS 101.100

² STRB Nr. 634 vom 23. Juni 2021.

Geltendes Recht

Art. 4 ¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO)³ im Geltungsbereich keine Anwendung.

² Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, PPV)⁴.

³ Übergeordnetes kantonales und eidgenössisches Recht bleiben vorbehalten.

⁴ Für diesen Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)⁵ und den zugehörigen Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Teilgebiete

Art. 5 Der Geltungsbereich ist in folgende Teilgebiete unterteilt:

- a. Teilgebiet A mit dem oberirdischen Baubereich A1 sowie den unterirdischen Baubereichen U2 und zu Teilen U1;
- b. Teilgebiet B mit dem oberirdischen Baubereich B1 und Teilen des unterirdischen Baubereichs U3;
- c. Teilgebiet C mit dem oberirdischen Baubereich C1 sowie Teilen der unterirdischen Baubereiche U1 und U3.

Nutzweise

Art. 6 ¹ Es sind mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Infrastrukturen für die Energieversorgung des Quartiers zulässig.

² Publikumsintensive Verkaufsnutzungen, insbesondere Einkaufszentren, Warenhäuser und dergleichen, die einen dauernden intensiven motorisierten Verkehr auslösen, sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

³ Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind in den Geltungsbereichen nicht zulässig.

Ausnützung

Art. 7 ¹ Die maximal anrechenbare Geschossfläche in allen Geschossen beträgt:

- a. im Teilgebiet A: 22 000 m²;
- b. im Teilgebiet B: 11 000 m²;
- c. im Teilgebiet C: 32 000 m².

² Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen alle dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendba-

³ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

⁴ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.



ren Räume in allen Geschossen (einschliesslich Dach- und Untergeschossen) unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

³ Die Übertragung von anrechenbarer Geschossfläche in andere Teilgebiete ist zulässig; die anrechenbare Geschossfläche gemäss Abs. 1 darf dabei um höchstens 10 Prozent überschritten werden.

Art. 8 ¹ Die Gebäude sind innerhalb der im Plan angegebenen Baubereiche anzuordnen.

Baubereiche

² Im Bereich von im Plan als Pflichtlinie bezeichneten Baubereichsbegrenzungen sind Gebäude auf die Baubereichsbegrenzung zu stellen; nur untergeordnete Fassadenteile dürfen zurückweichen.

³ Folgende Gebäudeteile und Anlagen dürfen, vorbehältlich der Baulinienbereiche, über die Baubereiche hinausragen oder diese überstellen:

- a. Dachvorsprünge und technische Anlagen wie Kamine, Lüftungskanäle und dergleichen;
- b. einzelne oberirdische Vorsprünge wie Vordächer, Erker, Balkone, auskragende Gebäudeecken und dergleichen, jedoch insgesamt höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge; diese Vorsprünge dürfen höchstens 1,5 m über die Baubegrenzungslinien hinausragen und haben einen Vertikalabstand von mindestens 3 m ab gestaltetem Terrain einzuhalten;
- c. zwischen den Baubereichen C1 (Süd-Ost-Fassade) und B1 (Nord-West-Fassade) ist in jedem Obergeschoss höchstens eine Passerelle über eine Breite von höchstens 5 m zulässig.

⁴ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG⁶ sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 9 ¹ Im Baubereich A1 ist ein Hochhaus zulässig.

Hochhaus

² Massgebend für den Nachweis des Schattenwurfs ist ein Vergleichsprojekt, das durch die rechtskräftigen Baulinien und in Abweichung von Art. 11 Abs. 3 durch die einzuhaltenden Grenzabstände definiert wird; das Vergleichsprojekt hat eine Gebäudehöhe von 25 m ab dem gewachsenen Boden und eine Firsthöhe von 7 m einzuhalten.

Art. 10 ¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baubereiche sowie den im Plan bezeichneten unterirdischen Baubereichen zulässig.

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

⁶ vom 7. September 1975, LS 700.1

² Im unterirdischen Baubereich U1 müssen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile einen Abstand zum gestalteten Boden von mindestens 1,5 m, in den Baubereichen U2 und U3 von mindestens 3,5 m einhalten.

Abstände

Art. 11 ¹ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

² Es darf auf die Baubereichsbegrenzung gebaut werden.

³ Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die kantonalen Grenz-, Gebäude-, Strassen- und Wegabstände innerhalb des Geltungsbereichs zustimmungsfrei unterschritten werden.

Gewachsener Boden

Art. 12 Der gewachsene Boden wird wie folgt festgelegt:

a. Teilgebiet A: 407,1 m ü. M.;

b. Teilgebiet B: 408,9 m ü. M.;

c. Teilgebiet C: 407,7 m ü. M.

Abgrabungen, Aufschüttungen

Art. 13 ¹ Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen und Anlieferungs-zonen sind zulässig.

² Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.

³ Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs sowie zum Hochwasserschutz können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Gebäudehöhe

Art. 14 Die maximale Gebäudehöhe wird durch Eintrag im Plan festgelegt.

Geschosszahl

Art. 15 Die Zahl der anrechenbaren Geschosse ist im Rahmen des PBG⁷ frei.

Erdgeschoss

Art. 16 ¹ Die zur Flurstrasse, zur Vorzone und zum Fuss- und Veloweg gemäss Planeintrag orientierten Teile des Erdgeschosses im Baubereich A1 sind mindestens in der ersten Raumtiefe mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 4,5 m auszugestalten.

² Der zur Flurstrasse orientierte Teil des Erdgeschosses im Baubereich C1 ist mindestens in der ersten Raumtiefe mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 4,5 m auszugestalten, wobei diese durch den Einzug von Galerien verringert werden darf.

³ An den zur Flurstrasse, zur Vorzone und zum Fuss- und Veloweg gemäss Planeintrag orientierten Gebäudefassaden des Baubereichs A1 sind im Erdgeschoss mindestens in der ersten Raumtiefe

⁷ vom 7. September 1975, LS 700.1.



nur publikumsorientierte Nutzungen, wie z. B. Gaststätten, Verkaufsgeschäfte und Kinderbetreuungseinrichtungen, zulässig.

⁴ An den zur Flüelastrasse und zum Pocket-Park gemäss Planeintrag orientierten Gebäudefassaden des Baubereichs B1 sind im Erdgeschoss mindestens in der ersten Raumtiefe nur Gewerbenutzungen sowie publikumsorientierte Nutzungen, wie z. B. Gaststätten, Verkaufsgeschäfte und Kinderbetreuungseinrichtungen zulässig.

Art. 17 Es sind nur Flachdächer zulässig.

Dachgestaltung

Art. 18 ¹ Über das oberste Geschoss hinaus sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Beschattungsanlagen, Kamine, Abluftrohre, Absturzsicherungen, Treppen- und Liftaufbauten, Sende- und Empfangsanlagen, Oberlichter sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie zulässig.

Technisch bedingte Dachaufbauten

² Für Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie gilt eine maximale Höhe von 1,2 m.

³ Anlagen zur Fassadenreinigung müssen im Ruhezustand innerhalb von Ebenen liegen, die:

- a. unter 45 Grad an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden; und
- b. höchstens bis zu einer oberen Ebene ansteigen, die in 4,5 m Höhe parallel zur Verbindung zwischen den massgeblichen Schnittlinien verläuft.

Art. 19 ¹ Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.

Dachbegrünung

² Mit Ausnahme des Hochhausdachs ist der Gesamtaufbau auf den Flachdächern so zu dimensionieren, dass die Flachdächer gleichermaßen der Begrünung und der Retention dienen.

³ Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

Art. 20 ¹ Die bauliche Entwicklung erfolgt in drei Etappen:

Etappierung

- a. Etappe 1 umfasst im Wesentlichen einen Neubau im Baubereich A1, die Realisierung des im Plan bezeichneten öffentlich nutzbaren Fuss- und Velowegs sowie die Aufwertung der im Plan bezeichneten Vorzone;
- b. Etappe 2 umfasst im Wesentlichen einen Ersatzneubau im Baubereich B1, die Realisierung des im Plan bezeichneten Pocket-Parks sowie die gestalterische Aufwertung aller übrigen Freiflächen im Geltungsbereich;

c. Etappe 3 umfasst im Wesentlichen einen Ersatzneubau im Baubereich C1.

² Weitere untergeordnete Etappierungen sind zulässig.

C. Freiraum

Umgebungsplan

Art. 21 Mit den Baugesuchen für die Etappen 1, 2 und 3 gemäss Art. 20 ist jeweils ein Umgebungsplan für den gesamten Geltungsbereich einzureichen, der die Gestaltung sowie die zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung aller Freiräume umfasst.

Öffentlich nutzbare Freiräume

Art. 22 ¹ Der im Plan als Vorzone bezeichnete Bereich ist als öffentlich nutzbarer Freiraum mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten.

² Innerhalb des im Plan mit Pocket-Park bezeichneten Bereichs ist ein zusammenhängender, begrünter, öffentlich nutzbarer Freiraum mit einer Mindestgrösse von 1800 m² zu erstellen.

Freiflächenziffer

Art. 23 ¹ Für die Etappe 1 gilt im gesamten Geltungsbereich eine Freiflächenziffer von 15 Prozent.

² Für die Etappen 2 und 3 gilt im gesamten Geltungsbereich eine Freiflächenziffer von 20 Prozent.

Durchgrünung

Art. 24 ¹ Die Gestaltung des Aussenraums muss zu einer guten Durchgrünung des Quartiers beitragen.

² Es sind mindestens an den im Plan bezeichneten Lagen Grossbäume zu pflanzen.

³ Entlang der Flurstrasse ist unter Berücksichtigung der Erschliessung eine raumwirksame Begrünung anzulegen.

⁴ Entlang der Flüelastrasse sind unter Berücksichtigung der Erschliessung Bäume zu pflanzen.

Unversiegelte Fläche

Art. 25 Die unversiegelte Fläche beträgt im gesamten Geltungsbereich mindestens:

- a. in Etappe 1: 2190 m²;
- b. in Etappe 2: 3255 m²;
- c. in Etappe 3: 3655 m².

D. Gestaltung

Gestaltung

Art. 26 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht; diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Reklameanlagen und Beleuchtung.



Art. 27 Für die Realisierung der Etappen 1, 2 und 3 besteht jeweils die Pflicht, ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb) durchzuführen.

Qualitätssicherung

E. Erschliessung und Parkierung

Art. 28 Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr ist auf das öffentliche Fuss- und Velowegnetz auszurichten.

Erschliessung Fuss- und Veloverkehr

Art. 29 Der im Plan bezeichnete öffentlich nutzbare Fuss- und Veloweg muss eine Breite von mindestens 4 m aufweisen.

Öffentlich nutzbarer Fuss- und Veloweg

Art. 30 ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt an den im Plan bezeichneten Bereichen über die Flüela- und Flurstrasse.

Erschliessung motorisierter Individualverkehr, Anlieferung

² In Etappe 1 erfolgt die Anlieferung in den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gestaltungsplans bestehenden Bereichen.

³ Mit Inbetriebnahme von Etappe 2 wird die Anlieferung auf den im Plan bezeichneten Bereich beschränkt.

Art. 31 ¹ Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder und leichte Zweiräder richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV⁸.

Anzahl Abstellplätze

² Für Neubauten darf höchstens die gemäss PPV mindestens erforderliche Anzahl Abstellplätze für Personenwagen erstellt werden.

³ Für alle Bestandesbauten zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gestaltungsplans ist die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen mit Inbetriebnahme der Etappe 1 auf die höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze gemäss PPV zu reduzieren.

⁴ Von der gesamthaft zulässigen Anzahl Abstellplätze für Personenwagen dürfen höchstens 118 Abstellplätze in der Tiefgarage des nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurparks bereitgestellt werden.

Art. 32 Die Abstellplätze für Personenwagen sind mit Inbetriebnahme der Etappe 1 unterirdisch anzuordnen; das gilt auch für die verbleibenden Abstellplätze gemäss Art. 31 Abs. 3.

Anordnung der Abstellplätze für Personenwagen

Art. 33 Die Abstellplätze für leichte Zweiräder sind im Geltungsbereich sicher und gut zugänglich an geeigneten Lagen zu erstellen, wobei mindestens der für Beschäftigte bestimmte Teil dieser Abstellplätze witterungsgeschützt sein muss.

Anordnung der Abstellplätze für leichte Zweiräder

Art. 34 Die Abstellplätze für Motorräder sind im Geltungsbereich sicher und gut zugänglich an geeigneten Lagen zu erstellen.

Anordnung der Motorradabstellplätze

⁸ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

F. Umwelt

Lärmempfindlichkeitsstufe	Art. 35 Im Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV) ⁹ .
Ökologischer Ausgleich	Art. 36 Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz ¹⁰ zu optimieren.
Lokalklima	<p>Art. 37 ¹ Die Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann.</p> <p>² Es ist aufzuzeigen, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen werden kann.</p>
Entwässerung, Retention	<p>Art. 38 ¹ Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung¹¹ in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.</p> <p>² Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer¹² abzuleiten.</p> <p>³ Mit jedem Baugesuch ist der zuständigen Behörde ein Entwässerungskonzept einzureichen, das auch die Versickerungs- und Retentionsvolumina bestimmt.</p>
Energie	Art. 39 ¹ Neubauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich ¹³ , Ausgabe 2009, Abschnitt II. Teil 1, um mindestens 30 Prozent unterschreiten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-

⁹ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

¹⁰ vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

¹¹ vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

¹² vom 24. Januar 1991, SR 814.20.

¹³ Anhang Ziff. 1.11 zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I) vom 6. Mai 1981, LS 700.21.



P-Standards¹⁴, Ausgabe 2020.1, entsprechen; Neubauten haben zudem den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco¹⁵, Ausgabe 2020, einzuhalten.

² Umbauten von Bestandesbauten, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gestaltungsplans bestehen, müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, Abschnitt II. Teil 1 einhalten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-Standards¹⁶ für Umbauten, Ausgabe 2017, entsprechen; diese Vorgaben gelten, soweit deren Einhaltung technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

³ Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Minergie-Standards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

⁴ Die Energieversorgung für Raumwärme und Warmwasser erfolgt über den Energieverbund Flurstrasse, soweit der Wärmebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann und der Anschluss technisch möglich ist.

G. Schlussbestimmungen

Art. 40 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Inkrafttreten

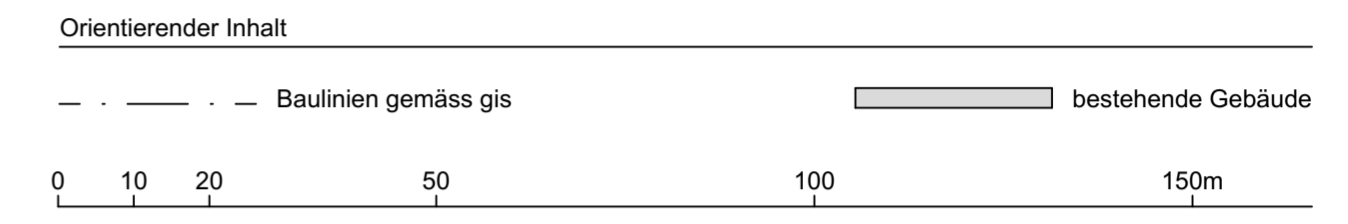
¹⁴ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

¹⁵ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

¹⁶ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.



- Festlegungen**
- Geltungsbereich
 - Abgrenzung Teilgebiete **A B C**
 - Baubereiche **A1 B1 C1**
 - Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen
 - 25.00 m maximal zulässige Gebäudehöhen in Meter
 - unterirdische Baubereiche **U1 U2 U3**
 - Pflichtlinie
 - öffentlich nutzbarer Fuss- und Veloweg (Lage schematisch)
 - Bereich Erschliessung motorisierter Individualverkehr und Anlieferung (Lage schematisch)
 - Bereich Erschliessung motorisierter Individualverkehr (Lage schematisch)
 - Vorzone (Lage schematisch)
 - Pocket-Park (Lage schematisch)
 - Lage Grossbäume (schematisch)
 - Koordinatenpunkte (vgl. Tabelle)



Stadt Zürich **Beilage 2 zu GR Nr. 2021/283**

**Privater Gestaltungsplan
«Areal Flur Süd»**

Zürich-Altstetten, Kreis 9, Kanton Zürich

Plan Masstab 1:1000 (Format A2)

Die Grundeigentümerin	
UBS Business Solutions AG Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich	Zürich,
.....	
Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. vom
Im Namen des Gemeinderats Die Präsidentin / Der Präsident:
Die Sekretärin / Der Sekretär:
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom
Für die Baudirektion
In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den	

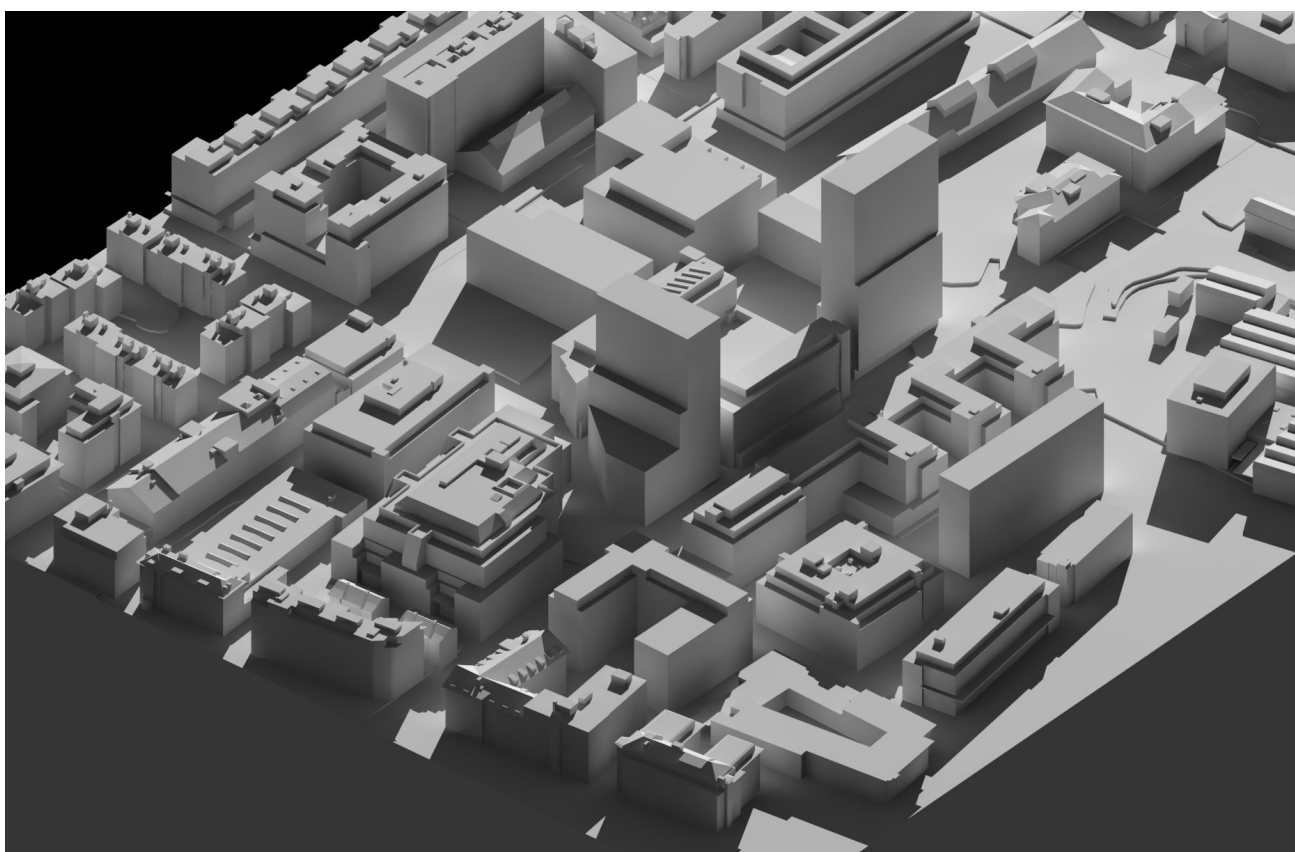
Koordinatenpunkte Gestaltungsplan

01 2'679'744.209 1'248'672.037	05 2'679'685.467 1'248'594.296	09 2'679'735.376 1'248'561.551	13 2'679'787.525 1'248'463.042	17 2'679'654.979 1'248'537.485	21 2'679'693.797 1'248'596.652	25 2'679'724.546 1'248'650.406	29 2'679'773.595 1'248'511.989
02 2'679'742.902 1'248'669.627	06 2'679'718.156 1'248'633.780	10 2'679'690.210 1'248'591.184	14 2'679'732.750 1'248'498.951	18 2'679'706.603 1'248'616.170	22 2'679'718.168 1'248'640.684	26 2'679'737.098 1'248'642.171	30 2'679'726.896 1'248'502.789
03 2'679'743.557 1'248'669.274	07 2'679'731.560 1'248'624.986	11 2'679'751.016 1'248'526.792	15 2'679'765.027 1'248'560.909	19 2'679'747.001 1'248'589.665	23 2'679'740.081 1'248'626.289	27 2'679'752.677 1'248'542.085	31 2'679'716.511 1'248'631.272
04 2'679'753.593 1'248'589.317	08 2'679'749.728 1'248'583.427	12 2'679'805.458 1'248'491.100	16 2'679'721.168 1'248'494.059	20 2'679'734.195 1'248'570.147	24 2'679'651.819 1'248'539.559	28 2'679'780.974 1'248'523.533	32 2'679'733.760 1'248'619.955

Privater Gestaltungsplan "Areal Flur Süd"

Zürich - Altstetten, Kreis 9, Kanton Zürich

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Impressum

Bearbeitung	Hannah Aue, Felix Manz (ProjektBeweger GmbH)
Zitiervorschlag	Erläuterungsbericht Gestaltungsplan UBS-Areal Flur Süd
Version	2.0
Datum	17. Mai 2021
Titelbild	Modell Etappe 2, Richtprojekt E2A, Stand 20.05.2020
Dateiname	20210517_UBS-Flur Süd_PI-Be_V2.0

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.1	19.06.2020	Basisversion	Entwurf
1.2	30.06.2020	Fassung z.H. UBS-SC und AFS-GL	Entwurf
1.3	23.07.2020	Fassung für die öffentliche Auflage	Entwurf
2.0	17.05.2021	Fassung für Genehmigung	Bericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts.....	6
1.1	Dieser Bericht.....	6
1.2	Massgebliche Dokumente des privaten Gestaltungsplans	6
2	Ausgangslage.....	7
2.1	Anlass und Zweck.....	7
2.2	Städtebauliche und stadträumliche Lage	9
2.3	Projektperimeter.....	10
2.4	Baumassen- und Freiflächentransfer.....	12
2.5	Gestaltungsplan	12
3	Erläuterung des Vorhabens.....	13
3.1	Etappierung.....	13
3.2	Städtebau / Architektur	15
3.3	Freiraum.....	18
3.4	Nutzung.....	22
3.5	Verkehr und Erschliessung.....	22
3.6	Energienutzung	24
4	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	25
4.1	Kantonaler Richtplan	25
4.2	Regionaler Richtplan	25
4.3	Kommunaler Richtplan	28
4.4	Bau- und Zonenordnung	31
4.5	Weitere Grundlagen	32
5	Sachthemen / Auswirkungen	35
5.1	Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz.....	35
5.2	Umwelt und Naturgefahren.....	36
6	Erläuterung der wichtigsten Gestaltungsplanvorschriften	44
6.1	A. Allgemeine Bestimmungen.....	44
6.2	B. Bau- und Nutzungsvorschriften	44
6.3	C. Freiraum.....	47
6.4	D. Gestaltung	48
6.5	E. Erschliessung und Parkierung	49
6.6	F. Umwelt.....	50
6.7	G. Schlussbestimmungen.....	50
7	Interessensabwägung	51
7.1	Einleitung	51
7.2	Innenentwicklung	51
7.3	Freiraum und Lokalklima	51
7.4	Verkehr	52
7.5	Umwelt.....	52
7.6	Fazit.....	52
8	Verfahren	53
8.1	Gestaltungsplan	53

8.2 Verträge mit Stadt..... 53

Verzeichnis der Anhänge

Anhang 1 Literatur- und Quellenverzeichnis..... 55

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1 Luftaufnahme Areal Flur Süd (Quelle: Google) 8

Abbildung 2-2 Luftaufnahme Gebiet Letzi, 2019 (Quelle: GIS Kanton Zürich), Flurstrasse 65 rot gekennzeichnet 9

Abbildung 2-3 Stadtmodell Hochhäuser, Auszug Richtprojekt, Stand 20.05.2020 10

Abbildung 2-4 Katasterplan mit Perimeter (Quelle: GIS Browser Stadt Zürich, bearbeitet durch Planpartner) 11

Abbildung 2-5 Dienstleistungsgebäude Flurstrasse 65 mit Kunstwerk "Zeitmaschine" von Iwan Pestalozzi (Foto Planpartner, 08.08.2017) 11

Abbildung 2-6 EWZ-Energiezentrale Flüelastrasse 28 (Foto Planpartner, 08.08.2017) 11

Abbildung 3-1 Situationsplan Etappe 1, Richtprojekt E2A, Stand 02.02.2021 14

Abbildung 3-2 Situationsplan Etappe 2, Richtprojekt E2A, Stand 02.02.2021 14

Abbildung 3-3 Situationsplan Etappe 3, Richtprojekt E2A, Stand 02.02.2021 14

Abbildung 3-4 Modell Etappe 1, Projektdokumentation E2A, Stand 20.05.2020 16

Abbildung 3-5 Modell Etappe 2, Projektdokumentation E2A, Stand 20.05.2020 16

Abbildung 3-6 Visualisierung Projektdokumentation E2A, Stand 20.05.2020 16

Abbildung 3-7 Zweistundenschatten, Projektdokumentation E2A, Stand 20.05.2020..... 17

Abbildung 3-8 Anschlussgleich Ist-Zustand, Abschnitt bei Flurstrasse 65 (Bild: Machbarkeitsstudie [8]) 18

Abbildung 3-9 Freiraumkonzept Letzi, Zusammenfassung, Auszug (Projektperimeter rot umrandet) 18

Abbildung 3-10 Situationsplan Freiraum, Etappe 1, Auszug 20

Abbildung 3-11 Situationsplan Freiraum, Etappe 2, Auszug 20

Abbildung 3-12 Situationsplan Freiraum, Etappe 3, Auszug 20

Abbildung 3-13 Umzäunung (Foto Planpartner AG, 08.08.2017)..... 21

Abbildung 4-1 Kantonaler Richtplan, Richtplankarte, Ausschnitt (Geltungsbereich Gestaltungsplan rot) 25

Abbildung 4-2 Regionaler Richtplan, Richtplankarte Siedlung und Landschaft, Auszug (Geltungsbereich Gestaltungsplan rot umrandet) 26

Abbildung 4-3 Regionaler Richtplan, Richtplankarte Verkehr, Auszug (Geltungsbereich Gestaltungsplan rot umrandet) 26

Abbildung 4-4 Regionaler Richtplan, Richtplankarte Versorgung / Entsorgung, Auszug (Geltungsbereich Gestaltungsplan rot umrandet) 26

Abbildung 4-5 Regionaler Richtplan, Richtplantext, Zielbild der Stadt Zürich 2040, Ausschnitt (Geltungsbereich Gestaltungsplan schwarz umrandet)..... 27

Abbildung 4-6 Regionaler Richtplan, Richtplantext, Differenzierung der Stadtstruktur: kompakter und durchgründer Stadtkörper, Ausschnitt (Geltungsbereich Gestaltungsplan schwarz umrandet) 28

Abbildung 4-7 Regionaler Richtplan, Richtplantext, Differenzierung der Stadtstruktur: kompakter und durchgründer Stadtkörper, Ausschnitt (Geltungsbereich Gestaltungsplan schwarz umrandet) 28

Abbildung 4-8	Kommunaler Richtplan, Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, Ausschnitt (STRB 939/2019) (Geltungsbereich Gestaltungsplan rot umrandet)	29
Abbildung 4-9	Kommunaler Verkehrsplan Stadt Zürich, Fussverkehr, Ausschnitt (STRB 950/2019) (Geltungsbereich Gestaltungsplan schwarz umkreist).....	30
Abbildung 4-10	Kommunaler Verkehrsplan Stadt Zürich, Veloverkehr, Ausschnitt (STRB 950/2019) (Geltungsbereich Gestaltungsplan schwarz umkreist).....	30
Abbildung 4-11	Kommunaler Verkehrsplan Stadt Zürich, Strassennetz MIV, Parkierung, Ausschnitt (STRB 950/2019) (Geltungsbereich Gestaltungsplan schwarz umkreist)	31
Abbildung 4-12	Rechtskräftiger Zonenplan Stadt Zürich, Ausschnitt (Geltungsbereich Gestaltungsplan rot umrandet)	31
Abbildung 4-13	Kommunale Energieplankarte Stadt Zürich (Stand 2017), Ausschnitt (Geltungsbereich Gestaltungsplan schwarz eingekreist).....	34
Abbildung 5-1	Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung, Kartenauszug, Stand der Daten: 12.03.2020	35
Abbildung 5-2	Klimaanalysekarte, Wärmeinseleffekt, GIS-Browser Kanton Zürich, Mai 2021 (Geltungsbereich weiss umkreist).....	36
Abbildung 5-3	Klimaanalysekarte, Kaltluftvolumenstrom und Windrichtung, GIS-Browsern Kanton Zürich, Mai 2021 (Geltungsbereich weiss umkreist)	37
Abbildung 5-4	Fachplanung Hitzeminderung, Ausschnitt Teilplan Hitzeminderung (STRB 178/2020) (Geltungsbereich schwarz umkreist).....	38
Abbildung 5-5	Fachplanung Hitzeminderung, Ausschnitt Teilplan Kaltluftsystem (STRB 178/2020) (Geltungsbereich schwarz umkreist).....	39
Abbildung 5-6	Auszug synoptische Gefahrenkarte (Hochwasser), GIS-Browser Kanton Zürich (29.05.2020)	42
Abbildung 6-1	Schemaschnitt zum Gestaltungsplan	45
Abbildung 6-2	Auszug Plan Gestaltungsplan, Stand 04.05.2021	45

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2-1	Kennwerte Bestandesbauten.....	10
Tabelle 3-1	Kennwerte Parkierung Richtprojekt.....	23

1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

1.1 Dieser Bericht

Der Gestaltungsplan ist ein Instrument der Nutzungsplanung. Gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes vom 28. Juni 2000 (RPV) hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht über die Planung zu erstatten.

In diesem Bericht wird ausgeführt, wie der Gestaltungsplan die raumplanerischen Ziele und Grundsätze, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplänen berücksichtigt sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts (insbesondere Umweltschutzgesetzgebung) Rechnung trägt.

Der aktuell vorliegende private Gestaltungsplan ist Gegenstand des Genehmigungsverfahrens.

1.2 Massgebliche Dokumente des privaten Gestaltungsplans

Das Dossier zum privaten Gestaltungsplan "Areal Flur Süd" beinhaltet insgesamt folgende Dokumente:

- Nr. 01: Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan [17] (rechtsverbindlich)
- Nr. 02: Plan zum privaten Gestaltungsplan [18] (rechtsverbindlich)
- Nr. 03: Erläuterungsbericht zum privaten Gestaltungsplan (vorliegender Bericht, erläuternd)
- Nr. 04: Richtprojekt E2A Architekten [12] (Beilage zum Erläuterungsbericht)
- Nr. 05: Bericht zum Freiraum [9] (Beilage zum Erläuterungsbericht)
- Nr. 06: Entwässerungskonzept [1] (Beilage zum Erläuterungsbericht)
- Nr. 07: Objektschutzkonzept Hochwasser [5] (Beilage zum Erläuterungsbericht)
- Nr. 08: Gutachten Windverhältnisse [25] (Beilage zum Erläuterungsbericht)

Der private Gestaltungsplan, welcher sich aus den Vorschriften und dem zugehörigen Plan zusammensetzt, stützt sich inhaltlich eng auf den zugrundeliegenden Masterplan [15] ab. Die Vorschriften werden im vorliegenden Erläuterungsbericht im Kapitel 6 erläutert.

Weiter beschreibt der vorliegende Erläuterungsbericht das Vorhaben (vgl. Kapitel 5) und dessen Übereinstimmung mit den übergeordneten Planfestlegungen (vgl. Kapitel 3 und 7).

Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Beilagen dient ausschliesslich der Information. Daraus resultiert keine Rechtsverbindlichkeit wie bei Vorschriften und Plan.

2 Ausgangslage

2.1 Anlass und Zweck

2.1.1 Gebäudestrategie UBS

UBS hat bereits vor knapp zehn Jahren eine Strategie ins Leben gerufen, um ihr Immobilienportfolio für den Eigenbedarf in der Stadt Zürich zu optimieren, zu modernisieren und eine innovative, flexible Arbeitsumgebung zu schaffen. Strategisch wichtige Gebäude im Stadtkern, die noch heute hauptsächlich für Mitarbeitende mit Kundenkontakt bestimmt sind, wurden beibehalten und werden entlang des Lebenszyklus erneuert. Vor allem kleinere, für die Bank nicht mehr wirtschaftliche Bürogebäude, oder solche mit leerstehenden Nutzflächen wurden in grössere Gebäude zusammengeführt.

2.1.2 Eigenbedarf Arbeitsplätze

UBS investiert zudem in gut erschlossenen Gebieten in moderne, innovative Arbeitsplatzkonzepte, welche die Zusammenarbeit der Mitarbeitenden fördern – beispielsweise Europaallee und Altstetten. Die Objekte VZA (Verarbeitungszentrum Altstetten) und Flur Süd in Altstetten sind strategisch wichtige Liegenschaften für den Eigenbedarf von UBS, die weiterentwickelt werden sollen. Im Jahr 2018 wurden die Arealentwicklungen VZA und Flur Süd angestossen, um zukünftige Bedürfnisse der Bank (Sicherung der Arbeitsplätze am Standort Zürich) zu festigen.

2.1.3 Ausgangslage Areal Flur Süd

Zwischen 2010 und 2013 hat UBS gemeinsam mit der Stadt erste Ideen für eine Entwicklung des Koch-Areals und des Areals Flur Süd entwickelt. Ende 2013 hat UBS das Koch-Areal der Stadt Zürich verkauft, welche für die Bebauung auf dem Koch-Areal Wettbewerbsverfahren durchgeführt hat mit dem Ziel rund 350 gemeinnützige Wohnungen, ein grösseres Gewerbehäuser und einen rund 13'000 m² grossen Quartierpark zu planen und realisieren.

2.1.4 Arealentwicklung Flur Süd

Das UBS-Areal Flur Süd ist Bestandteil des Campus Flur mit sechs Liegenschaften und ca. 4'000 Arbeitsplätzen. Durch die künftigen Herausforderungen im Bereich Digitalisierung und die Nachfrage nach zeitgemässen, modernen Arbeitsplätzen, entsteht zusätzlicher Bedarf an Innovations- und Projektflächen in direkter Nähe zu den UBS-IT-Spezialisten. Ausserdem besteht ein Bedarf an Swing-Space, um während der Sanierungen bestehender Betriebsliegenschaften Nutzungen am Standort kurz und mittelfristig unterzubringen. Priorität liegt dabei auf der Sicherstellung von attraktiven Arbeitsplätzen für den Eigenbedarf.

Auf dem Areal steht zudem eine Energiezentrale des EWZ¹, welche u.a. Wärme und Kälte für UBS und umliegende Kunden produziert. Die Räumlichkeiten für die Wärme- und Kälteerzeugungsanlagen sind bis 2044 an EWZ vermietet. Die Wärme- und Kälteerzeugungsanlagen sind im Eigentum von EWZ.

Im Auftrag der UBS wurde 2019 eine Machbarkeitsstudie [8] für das UBS-Areal Flur Süd erstellt, welche die städtebaulich verträglichen Nachverdichtungsmöglichkeiten für den kurz- und langfristigen Horizont je mit und ohne Hochhaus sowie mit und ohne Abbruch der EWZ-Energiezentrale geprüft hat. Die zukünftige Entwicklung des Koch-Areals wurde in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt. Die Machbarkeitsstudie empfiehlt die Variante mit einem rund 60 m hohen Hochhaus als Nachverdichtung an der Flurstrasse weiterzuverfolgen.

Die Machbarkeitsstudie wurde im Juli 2019 dem Baukollegium vorgestellt. Das Baukollegium kommt im Wesentlichen zum Schluss, dass ein Hochpunkt an diesem Ort passend und sinnvoll sei. Eine Erhöhung auf 70 m

¹ Elektrizitätswerk der Stadt Zürich

ist im Kontext mit dem ABZ-Hochhaus auf dem Koch-Areal denkbar. Hinsichtlich der Volumetrie des Hochhauses wird eine Differenzierung in Sockel und Aufbau empfohlen. Die Flucht an der Flurstrasse des ABZ²-Hochhauses (Koch-Areal) soll übernommen werden. Mit dem Ersatz der EWZ-Energiezentrale werde zudem eine gute Massenverteilung erreicht und mit dem öffentlich zugänglichen Freiraum der ortsbauliche Gewinn nachgewiesen. Zu seiner Sicherung ist eine verbindliche Mechanik betreffend Mehrausnützung zwingend. Aufgrund dieser Rückmeldungen wurde die Machbarkeitsstudie durch eine volumetrische Studie [10] vertieft.

Basierend darauf wurde der Masterplan "UBS-Areal Flur Süd" [8] im Dialog mit den Ämtern der Stadt Zürich bis Mai 2020 ausgearbeitet. Er hält das Zielbild der Arealentwicklung sowie die Eckwerte für den vorliegenden Gestaltungsplan fest. Der Stadtrat hat den Masterplan mit STRB Nr. 513/2020 im Juni 2020 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Parallel zum vorliegenden Gestaltungsplan wurde durch das Architekturbüro E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten in Zusammenarbeit mit Neuland Architektur Landschaft das vorliegende Richtprojekt [9] [12] erstellt. Dieses hat beispielhaften Charakter. Das Projekt beinhaltet grundsätzlich noch relativ grosse Planungsspielräume.

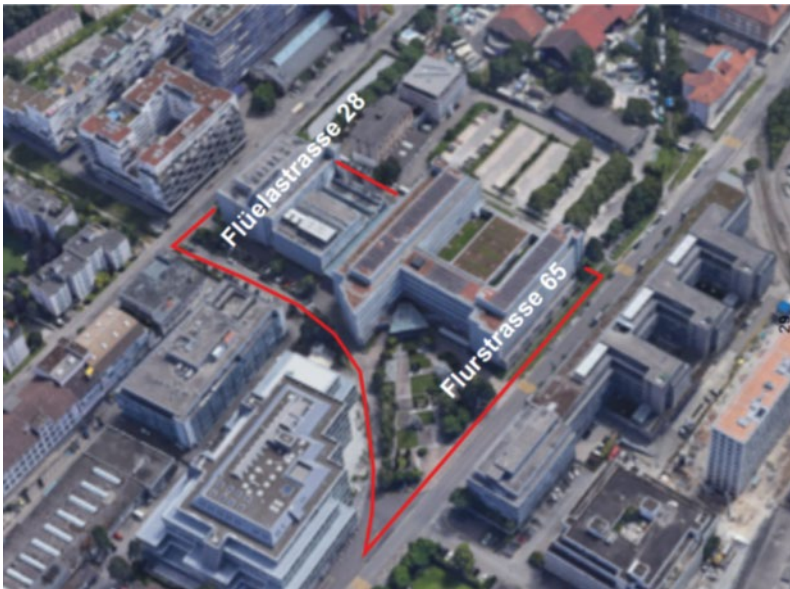


Abbildung 2-1 Luftaufnahme Areal Flur Süd (Quelle: Google)

Auf dem UBS-Areal Flur Süd soll in einer ersten Etappe eine Verdichtung in der nord-östlichen Parzellenecke durch eine bauliche Ergänzung des UBS-Dienstleistungszentrums (Flurstrasse 65) vorgenommen werden. Für die Nutzungen der EWZ-Energiezentrale (Flüelastrasse 28) werden im Neubau der ersten Etappe Flächen (und Volumen) vorgesehen, sodass die EWZ-Energiezentrale zu einem späteren Zeitpunkt in den Neubau verlegt werden kann. Damit kann in der zweiten Etappe eine Zusatzverdichtung mit einem im Fussabdruck reduzierten Ersatzneubau anstelle der EWZ-Energiezentrale erreicht, und angrenzend ein öffentlicher Pocket Park erstellt werden. Im Rahmen einer dritten Etappe wird ein allfälliger Ersatzneubau des Dienstleistungszentrums (Flurstrasse 65) ermöglicht, der sich in der Höhe und im Volumen am Bestand orientiert.

² Allgemeine Baugenossenschaft Zürich

2.2 Städtebauliche und stadträumliche Lage

2.2.1 Städtebaulicher Kontext

Das Areal Flur Süd liegt im Entwicklungsgebiet Letzi. Das Gebiet hat sich in den letzten 120 Jahren von Landwirtschafts- und Gartenland zu einem vielfältigen und dicht besiedelten Stadtteil gewandelt. Wichtig für die bauliche Entwicklung waren Anfang des letzten Jahrhunderts erbaute grosse Industrie- und Gewerbebetriebe. Im Verlaufe der letzten 80 Jahre kamen weitere Industrie-, Gewerbe- und Bürobauten, Sport- und Freizeitanlagen sowie Wohnsiedlungen hinzu. Heute präsentiert sich das Letzigebiet als urbanes Mischgebiet mit vielen unterschiedlichen Überbauungen und Nutzungen. Das enge Nebeneinander von alt und neu, niedrig und hoch verleiht dem Gebiet seine eigene Identität. Neue öffentlich zugängliche Freiräume und ein engmaschigeres Wegenetz sollen die Attraktivität des Stadtraums und die Erholungsqualität im Gebiet verbessern.



Abbildung 2-2 Luftaufnahme Gebiet Letzi, 2019 (Quelle: GIS Kanton Zürich), Flurstrasse 65 rot gekennzeichnet

Eine besondere Bedeutung kommt der durch ein Industriegleis flankierten Flurstrasse zu. Viele neue, grossvolumige Bauprojekte sind an der Nord-Süd-Achse angelagert. Die bauliche Dichte entlang der Flurstrasse wird zunehmen, und durch einen höheren Anteil an Wohnnutzung erfährt das ursprüngliche Arbeitsplatzgebiet eine stärkere Nutzungsdurchmischung. Die Flurstrasse wird innerhalb des Entwicklungsgebiets Letzi gemäss Einschätzung des Amts für Städtebau an Bedeutung gewinnen. In den nächsten Jahren wird entlang der Flurstrasse mit den zwei geplanten Hochhäusern auf dem Koch-Areal (siehe Abbildung 2-3, Ziff. 5) und dem Areal Flur Süd ein neuer städtebaulicher Massstab jenseits der Höhenmarke von 70 Metern entstehen, der die im Freiraumkonzept Letzi [14] aufgeführte Leitidee der Flurstrasse als grünen Korridor vom Gleiskörper bis zum Fusse des Uetlibergs zusätzlich akzentuieren kann. Die beiden parallel zur Flurstrasse stehenden Hochhauscheiben (James und Diakonie, siehe Abbildung 2-3, Ziff. 6 u. 7) und die ebenfalls 40 m hohen Punkthäusern im Zollfreilager (siehe Abbildung 2-3) bildeten zusammen ein kohärentes Höhenregime der südlichen Flurstrasse.

Das Areal Flur Süd der UBS soll im Kontext dieser Veränderungen an der Flurstrasse verdichtet werden und zu einem der wichtigen Dienstleistungsstandorte der UBS in der Stadt Zürich werden.

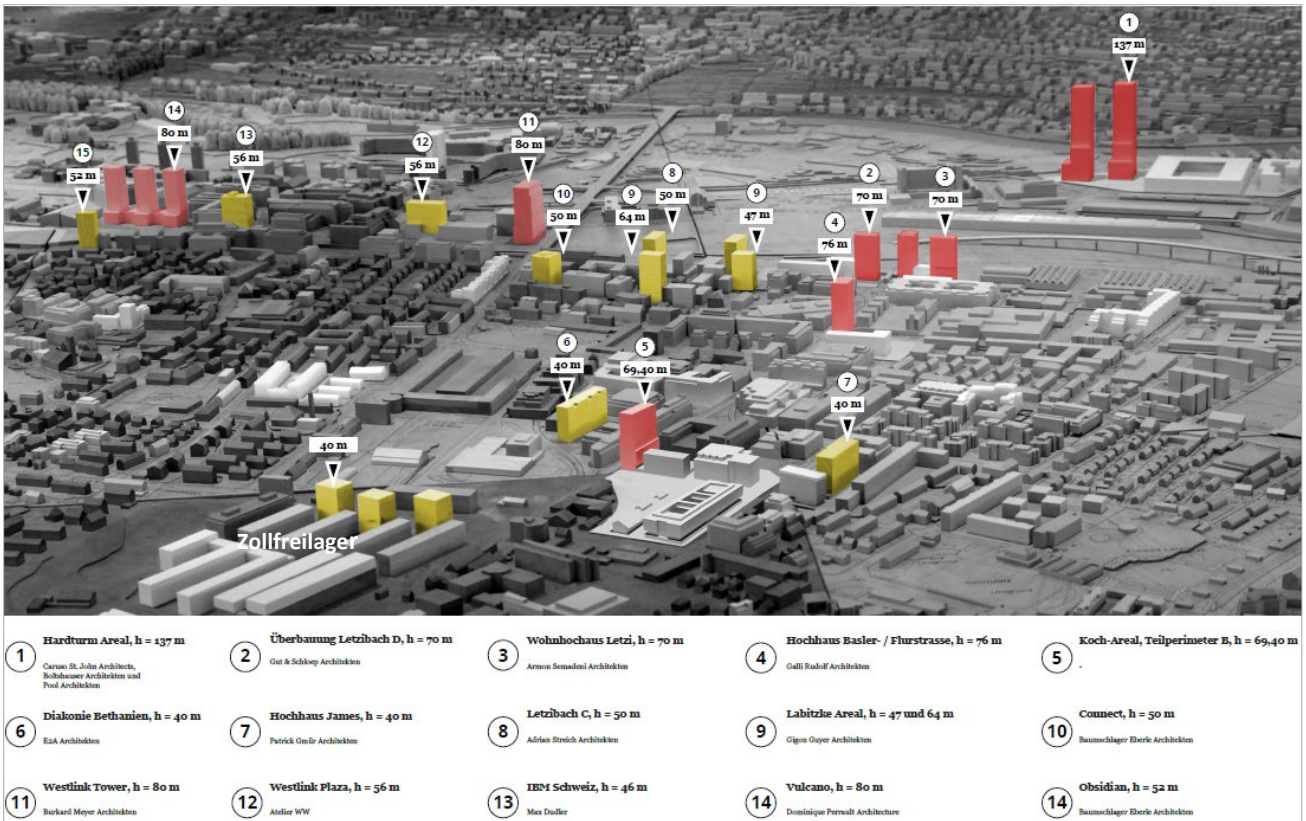


Abbildung 2-3 Stadtmodell Hochhäuser, Auszug Richtprojekt, Stand 20.05.2020

2.3 Projektperimeter

2.3.1 Perimeter

Der Perimeter der Arealentwicklung umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. AL8662 und AL8194 mit einer Fläche von 16'216 m² (siehe Abbildung 2-4). Der gesamte Perimeter ist im Eigentum der UBS Business Solutions AG.

2.3.2 Bestand

Das Dienstleistungszentrum Flur Süd wurde 1982 bewilligt und 1985 fertig gestellt. Die Gebäude Flurstrasse 65 und Flüelastrasse 28 wurden 2010 saniert und weisen heute keinen Änderungsbedarf auf.

	anrechenbare Geschossfläche [m ²]	Baumasse [m ³]	Parkplätze [Anzahl]
Flurstrasse 65	16'065	109'608	
Flüelastrasse 28	824	57'051	
Flurstrasse 55 (Tiefgarage Flur-Park)			118
Umgebung			50
Total	16'889	166'659	168

Tabelle 2-1 Kennwerte Bestandesbauten



Abbildung 2-4 Katasterplan mit Perimeter (Quelle: GIS Browser Stadt Zürich, bearbeitet durch Planpartner)



Abbildung 2-5 Dienstleistungsgebäude Flurstrasse 65 mit Kunstwerk "Zeitmaschine" von Iwan Pestalozzi (Foto Planpartner, 08.08.2017)



Abbildung 2-6 EWZ-Energiezentrale Flüelastrasse 28 (Foto Planpartner, 08.08.2017)

2.4 Baumassen- und Freiflächentransfer

Heute bestehen mehrere im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten über einen Baumassentransfer (51'000 m³) sowie einen Freiflächentransfer (1'206 m²) zu Gunsten Flur Süd und zu Lasten des Koch-Areals (Grundbucheinträge SP 2858 und SP 2861). Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan sollen der UBS auf dem Areal Flur Süd Entwicklungsspielräume gemäss Masterplan eingeräumt werden, sodass die Dienstbarkeiten mit Inkrafttreten des privaten Gestaltungsplans nicht mehr benötigt würden.

Falls der private Gestaltungsplan Flur Süd nicht in Kraft treten kann und damit die aufgrund des Masterplan angestrebte Anpassung der Nutzungsplanung nicht erreicht werden kann, z.B. infolge der rechtskräftigen Ablehnung durch den Gemeinderat oder die Baudirektion, von Rechtsmitteln oder anderen Gründen, die die UBS nicht zu verantworten hat, die Anpassung der Nutzungsplanung für das Koch-Areal jedoch rechtskräftig geworden ist, gewährleistet die Stadt die Aufrechterhaltung der drei Dienstbarkeiten.

Die Planungsinstrumente für das Areal Flur Süd und das Koch-Areal sollen in diesem Zusammenhang gleichzeitig dem Stadtrat zur Überweisung an den Gemeinderat vorgelegt werden.

2.5 Gestaltungsplan

Als planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung des Vorhabens (vgl. Kapitel 3) dient der vorliegende private Gestaltungsplan. Mit dem Gestaltungsplan werden teilweise abweichende und v.a. spezifischere Festlegungen zur Bau- und Zonenordnung (BZO)³ bzgl. Nutzungsmass (Überschreitung der Ausnützungsziffer für Dienstleistungen nach BZO, Industrie- und Gewerbezone IG III) und Gebäudehöhe (Höhenakzent eines Hochhauses über 40 m an der Flurstrasse) gemacht. Unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielsetzungen können die baulichen Rahmenbedingungen an dem Standort mit dem Gestaltungsplan definiert werden.

Der Gestaltungsplan "Flur Süd" wird inhaltlich und in Bezug auf das Verfahren mit dem Gestaltungsplan "Koch-Areal" koordiniert.⁴

³ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100

⁴ Das Kapitel 2 basiert auf Text- und Bildauszügen aus dem zugrundeliegenden Masterplan, Version 2.0, der Planpartner AG vom 11.05.2020 [8].

3 Erläuterung des Vorhabens

3.1 Etappierung

3.1.1 Etappe 1

Das UBS-Areal Flur Süd soll an der Flurstrasse verdichtet werden. Direkt an der Flurstrasse und entlang des ehemaligen Gleisbogens soll in der ersten Etappe ein neues Dienstleistungszentrum entstehen. Im Neubau (Hochhaus) sollen ausserdem die Nutzungen der bestehenden Energiezentrale des EWZ untergebracht werden. Der Haupteingang des bestehenden Gebäudes wird in den Neubau verlegt.

Da mit der Realisierung der ersten Etappe bestehende Freiflächen verkleinert werden, soll bereits in der Etappe 1 der Freiraum mittels folgender Ersatzmassnahmen qualitativ aufgewertet werden, auch im Perimeter der zweiten Etappe:

- Realisierung öffentlicher Fuss- und Veloweg zwischen Flur- und Flüelastrasse
- Aufhebung aller oberirdischen Parkplätze
- Freiraumaufwertung (freiwerdende Flächen durch Aufhebung der Parkierung, hochwertige Gestaltung der Vorzone des Hochhauses, zusätzliche Begrünung der bestehenden Flächen)

3.1.2 Etappe 2

In der zweiten Etappe soll die bestehende EWZ-Energiezentrale (Flüelastrasse 28) durch einen Neubau ersetzt werden. Dank der planerischen Verdichtung in der Etappe 1 und dem Wegfall der Bauvolumen für technische Anlagen kann der Fussabdruck des Neubaus im Vergleich zum Bestand deutlich reduziert werden, sodass angrenzend ein qualitätsvoller, öffentlicher Freiraum entstehen kann.

3.1.3 Etappe 3

Im Rahmen einer möglichen dritten Etappe soll das Dienstleistungszentrum an der Flurstrasse 65 in der gleichen Dimension ersetzt werden können.



Abbildung 3-1 Situationsplan Etappe 1, Richtprojekt E2A,
Stand 02.02.2021



Abbildung 3-2 Situationsplan Etappe 2, Richtprojekt E2A,
Stand 02.02.2021

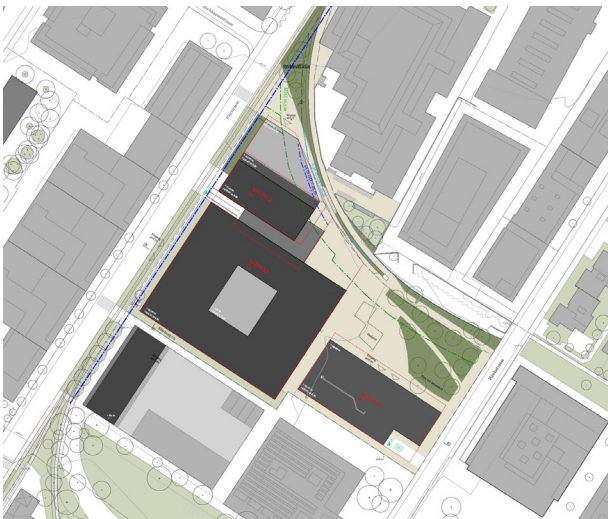


Abbildung 3-3 Situationsplan Etappe 3, Richtprojekt E2A,
Stand 02.02.2021

3.1.4 Zeithorizont

Die Zeithorizonte für die Realisierung sowohl der ersten Etappe als auch der zweiten Etappe sowie einer möglichen dritten Etappe sind derzeit offen.

Das Baukollegium nimmt zum Aspekt des ortbaulichen Gewinns des Hochhauses wie folgt Stellung: "Mit dem Ersatz der Energiezentrale wird eine gute Massenverteilung erreicht und mit dem öffentlich zugänglichen Freiraum der ortsbauliche Gewinn nachgewiesen. Zu seiner Sicherung ist allerdings eine verbindliche Mechanik betreffend Mehrausnutzung zwingend."

Für eine zeitliche Sicherung der Etappe 2 im Gestaltungsplan fehlt es jedoch an einer Rechtsgrundlage. Ursprünglich war beabsichtigt mit dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag (vgl. Kap. 4.5.2 Ausgleich planungsbedingter Vorteil) eine verbindliche Regelung zur terminlichen Abfolge der beschriebenen Etappe 1 und 2 zu vereinbaren. Es hat sich jedoch gezeigt, dass eine solche Regelung im Zusammenhang mit dem noch bis 2044

laufenden Vertrag zwischen EWZ und UBS nicht zielführend ist.⁵ Bei einer vorzeitigen Verlegung der Technikanlagen von UBS/EWZ vor Vertragsabschluss 2044 entstehen, abhängig vom Zeitpunkt der vorzeitigen Verlegung, Abschreibungskosten in einer Dimension, die das Vorhaben unwirtschaftlich machen würden. Dies würde letztendlich dazu führen, dass auch die Etappe 1 mit dem Fuss- und Veloweg zwischen Flur- und Flüelastrasse (Richtplaneintrag), an dem ein grosses öffentliches Interesse besteht, später realisiert werden würde. Wenn eine Vereinbarung zum zeitlichen Abstand beider Etappen mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit dazu führt, dass weder Fuss- und Veloweg noch Pocket-Park deutlich vor 2044 realisiert werden können, ist für die öffentlichen Interessen nichts erreicht.

In Abwägung dieser Rahmenbedingungen erscheint die Chance auf eine frühe Realisierung des Fuss-/Velowegs auf dem Areal Flur Süd nützlicher als eine unwahrscheinliche frühere Realisierung des Pocket-Parks.

Für die Zeit nach 2044 soll im Vertrag zum Mehrwertausgleich (vgl. Kap. 4.5.2 Ausgleich planungsbedingter Vorteil) festgelegt werden, dass Etappe 2 spätestens nach Ablauf des Vertrags UBS/EWZ 2044 zu realisieren ist (sofern vorher Etappe 1 umgesetzt wurde bzw. mit dem notwendigen technisch/baulichen Mindestabstand zwischen den Etappen von 6 Jahren).

3.2 Städtebau / Architektur

3.2.1 Areal Flur Süd

Direkt an der Flurstrasse und entlang des ehemaligen Gleisbogens soll ein neues Dienstleistungszentrum entstehen. Der polymorphe Fussabdruck leitet sich direkt aus den verfügbaren Flächen ab und akzentuiert den Gleisbogen als Passage zwischen Flur- und Flüelastrasse.

Entlang der Flurstrasse übernimmt der Neubau die Flucht des ABZ-Hochhauses (Koch-Areal) und schafft eine klare Adresse mit einem Haupteingang direkt vom Platz vor dem Haus. Die Verdichtung mit entsprechenden Untergeschossen für die Technikräume von EWZ und UBS an der Flurstrasse erlaubt zudem den mittelfristigen Rückbau der EWZ-Energiezentrale an der Flüelastrasse und damit verbunden das Aufweiten der Freiflächen an der Flüelastrasse zu einem neuen grösseren und öffentlichen Platz. Mit dem Ersatz der EWZ-Energiezentrale wird eine gute Massenverteilung erreicht und mit dem öffentlich zugänglichen Freiraum der ortsbauliche Gewinn nachgewiesen.

3.2.2 Sockel und Aufbau

Die Volumetrie des neuen Hochhauses differenziert Sockel und Aufbau. Das neue Hochhaus nimmt mit rund 70 m Höhe Bezug zum geplanten Hochhaus auf dem benachbarten Koch-Areal. Jenseits der 25 m Höhenmarke entwickelt sich der Baukörper von einem polymorphen zu einem rechteckigen Grundriss. Durch diese architektonische Geste treten die beiden unmittelbar nebeneinanderstehenden Hochhäuser Flur Süd und ABZ (im Koch-Areal) in einen räumlichen Dialog. Die Volumetrie des neuen Hochhauses differenziert Sockel und Aufbau.

⁵ Im Gebäude Flüelastr. 28 befinden sich Technikanlagen von UBS und EWZ. EWZ hat ein Benützungs-/Mitbenützungsrecht (Personaldienstbarkeitsvertrag) an Räumen im Gebäude; der Vertrag mit UBS läuft bis 31.03.2044. Mit den Anlagen im Gebäude Flüelastr. 28 versorgt EWZ ab diesem Standort den Energieverbund Flurstrasse mit Wärme und Kälte in Form eines Energie-Contractings.

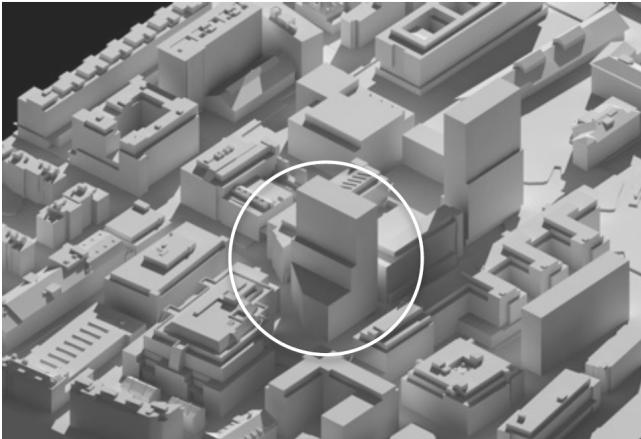


Abbildung 3-4 Modell Etappe 1, Projektdokumentation E2A, Stand 20.05.2020



Abbildung 3-5 Modell Etappe 2, Projektdokumentation E2A, Stand 20.05.2020

3.2.3 Architektur

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde die städtebaulich relevante, architektonische Gestaltung thematisiert, welche im Bereich des Gleisbogen einen in der Höhe gestaffelten Baukörper vorsieht. Die Staffelhöhen nehmen Bezug auf die Regelbauweise mit seinen 25 m Gebäudehöhe und das Höhenregime der 40 m Hochhäuser in der unmittelbaren Umgebung. Mit einer geplanten Höhe von rund 70 m bleibt der Turm etwas unter der Höhe des neuen ABZ-Wohnturms im Koch-Areal. Die Nutzungsverteilung des neuen Hauses sieht für die Erdgeschossnutzung ein öffentliches Restaurant vor, welches dazu beitragen soll, die öffentliche Agenda der Erdgeschosse an der Flurstrasse zu stärken.⁶



Abbildung 3-6 Visualisierung Projektdokumentation E2A, Stand 20.05.2020

⁶ Das Kapitel 3.2 basieren auf Textauszügen des Projektkurzbeschreibs der E2A Architekten vom 28.04.2020 [6].

3.2.4 Zweistundenschatten

Die Anforderungen an Hochhäuser richten sich hinsichtlich Schattenwurf nach § 284 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz (PBG⁷). Demnach darf die Nachbarschaft in Wohnzonen oder in bewohnten Gebäuden durch den Schattenwurf von Hochhäusern nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf gilt bei Grundstücken in der Wohnzone ein Schattenwurf an den mittleren Wintertagen von mehr als zwei Stunden (sog. 2-Stunden-Schatten; § 30 Abs. 1 Allgemeine Bauverordnung⁸, ABV).

Die Baubewilligung für Hochhäuser wird nur erteilt, wenn die erwähnten gesetzlichen Vorgaben erfüllt sind. Mit dem Bauprojekt ist der gesetzlich geforderte Schatten-Nachweis einzureichen. Die Prüfung erfolgt aufgrund eines konkreten Projekts und nicht aufgrund eines gemäss Gestaltungsplan theoretisch möglichen Projekts.

Eine Abschätzung zum Schattenwurf des beabsichtigten Hochhauses im Baubereich A1 anhand des vorliegenden Projektstandes zeigt, dass keine Parzellen in der Wohnzone von dessen 2-Stunden-Schatten betroffen sind (vgl. Abbildung 3-7). Die vom Schattenwurf betroffenen Gebäude liegen in der Industrie- und Gewerbezone IG III, in der keine Wohnnutzung zulässig ist. Bei dem in Abbildung 3-7 dargestellten "Schattenwurf Dienstbarkeit" handelt es sich um den gemäss Näherbaurecht⁹ geduldeten Schattenwurf zugunsten Parzelle AL8662 (Flur Süd) und zulasten Parzelle AL5730 (Flur-Park).

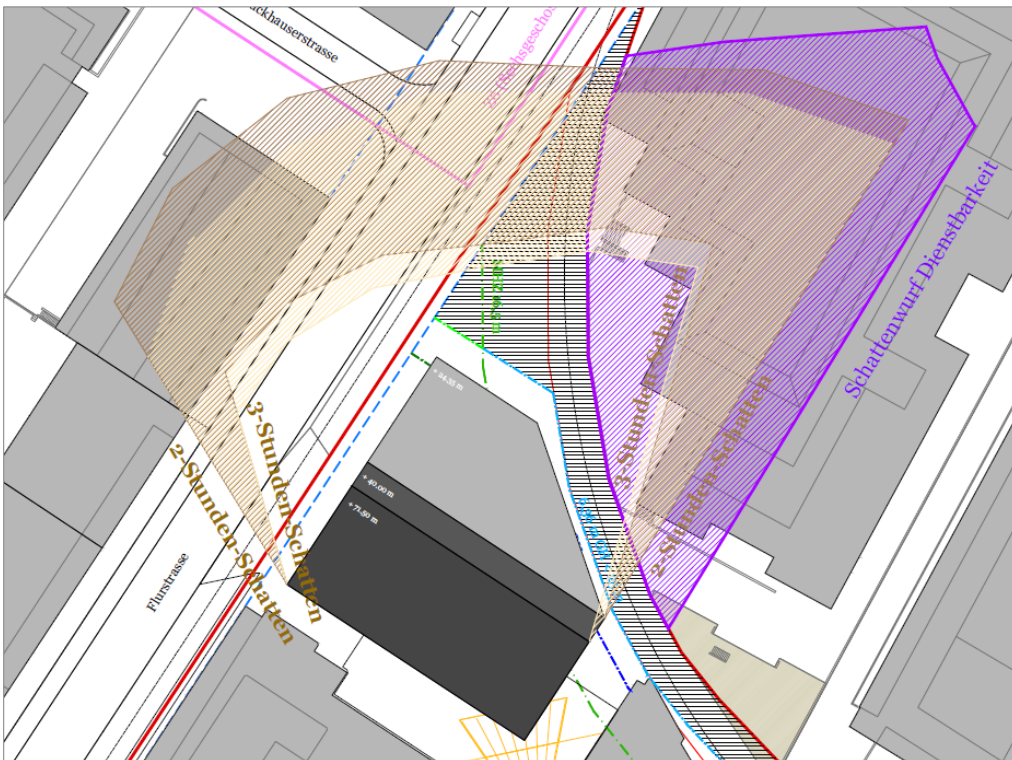


Abbildung 3-7 Zweistundenschatten, Projektdokumentation E2A, Stand 20.05.2020

7

⁸ vom 22. Juni 1977, LS 700.2.

⁹ SP Art. 2826 (25.09.2013), Gültigkeit bis: 31.12.2032

3.3 Freiraum

3.3.1 Konzept

Das Areal Flur Süd wird massgeblich bestimmt durch den Verlauf von zwei Gleislinien. Einerseits wird das Areal vom Gleisstrasse entlang der Flurstrasse flankiert. Andererseits verläuft ein bogenförmiges Gleisfragment entlang der nordöstlichen Parzellengrenze zwischen Flurstrasse und Flüelastrasse. Die Einordnung als "ruderaler Lebensraum" im Konzeptplan Ökologie des Freiraumkonzepts Letzi [14] trägt dieser Tatsache Rechnung.



Abbildung 3-8 Anschlussgleich Ist-Zustand, Abschnitt bei Flurstrasse 65 (Bild: Machbarkeitsstudie [8])



Abbildung 3-9 Freiraumkonzept Letzi, Zusammenfassung, Auszug (Projektperimeter rot umrandet)

Ferner ist die Flurstrasse im Plan von Grünstadt Zürich für das Entwicklungsgebiet Letzi als Grünraumkorridor und wichtige Freiraum-Verbindungsachse definiert. Sie weist sehr diverse Strassensequenzen mit einem heterogenen Baumbestand auf. Die Flurstrasse ist auch im übergeordneten Alleenkonzept der Stadt Zürich von 1991 erfasst. Dieses soll im Zusammenhang mit der Fachplanung Hitzeminderung in den nächsten Jahren überarbeitet werden. Umso wichtiger ist die Bedeutung des ruderalen Charakters, da es das verbindende Element der verschiedenen Strassenabschnitte darstellt, was auch in den Einträgen der ökologischen Vernetzungskorridore gemäss kommunalem Richtplan SLÖBA zum Ausdruck kommt.

Das Dienstgleis in der Flurstrasse (siehe Abbildung 3-8) ist nach wie vor in Betrieb und wird durch die VBZ regelmässig für Anlieferungen per Bahn genutzt.

Im Umfeld des Areals sind nicht viele öffentliche Grünflächen vorzufinden. Deshalb ist es von grosser Bedeutung, im Geltungsbereich in den zukünftigen Verdichtungsszenarios öffentliche Freiräume zu generieren, die einen Mehrwert für das umliegende Quartier darstellen und einen wertvollen Beitrag zur Ökologie leisten.

Der Pocket Park (Etappe 2, siehe Abbildung 3-2) und die Vorzone Flurstrasse (Etappe 1, siehe Abbildung 3-1) sollen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Dies beinhaltet auch, auf eine gute akustische Qualität im Sinne eines angenehmen Klangraums zu achten.

Ein weiteres Wesensmerkmal der Parzelle und ihres unmittelbaren Umfelds ist die Möglichkeit der informellen Durchwegung. Die Vernetzung auf Fussgängerebene durch das Quartier bleibt weiterhin bestehen. Der im kantonalen Richtplan eingetragene Veloweg durchquert die Parzelle in einer Breite von 4 m entlang der entlang des Gleisbogens an der Flüelastrasse (vgl. Kapitel 3.5.4 Fuss- und Veloverkehr).

Die Vorzone Flurstrasse als Bestandteil der Etappe 1 soll in ihrer Gestaltung und Materialisierung dem ruderalen Charakter des Ortes entsprechen. Hierfür wird der Einsatz von Pioniergehölzen wie z.B. Birken, Ahorn, Weidenarten, sowie grosszügige Intarsien mit Ruderalvegetation jenseits der Verkehrsflächen vorgesehen. Das Angebot an Freiräumen in dieser ersten Etappe wird mit einer Dachterrasse auf dem Sockelbau des zukünftigen Hochhauses ergänzt. Die Freiflächenziffer hat in dieser Etappe mindestens 15 Prozent zu betragen.

Dachterrassen können nur dann der Freiflächenziffer angerechnet werden, wenn sie die Anforderungen des § 257 Abs. 3 PBG i. V. m. § 11 lit. b ABV erfüllen.

In der zweiten Etappe ermöglicht der Rückbau der EWZ-Energiezentrale die Entstehung einer grosszügigen Freifläche. Als Pendant zum nördlichen Parzellenende weitet sich an dieser Stelle der Gleisraum zu einem Pocket-Park nach Südosten auf, welcher eine Fläche von mindestens 1'800 m² aufweisen wird. In dieser zweiten Etappe ist eine Freiflächenziffer von mindestens 20 Prozent zu erreichen.

In einer möglichen dritten Etappe kann das bestehende Dienstleistungsgebäude (Flurstrasse 65) rückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden. Dies eröffnet neue Möglichkeiten für die Ausgestaltung des Freiraums entlang der Flurstrasse. So ist hier unter Berücksichtigung der Erschliessung eine raumwirksame Begrünung anzulegen. Die Freiflächenziffer beträgt mindestens 20 Prozent.

In Übereinstimmung mit der Fachplanung Hitzeminderung soll ein klarer Beitrag zur Verbesserung des städtischen Lokalklimas mittels einer üppigen Baumpflanzung geschaffen werden. Ein Baumdach soll als natürlicher Schattenspender für den kleinen Quartierpark und seine unmittelbare Umgebung fungieren. In der weiteren Planung wird die lokalklimatische Wirksamkeit einer Fassadenbegrünung geprüft.

Um den Aspekt der Biodiversität zu verstärken, ist eine artenreiche und diverse Bepflanzung, sowohl in Bezug auf die Gehölzwahl wie auch in Bezug auf die bodennahe Ruderalvegetation, zu wählen.

Eine weitere ökologische Massnahme ist die Versickerung des anfallenden Meteorwassers. Belagsflächen sollen nach Möglichkeit in nicht versiegelte Flächen versickern. Dort wo Versickerung nicht möglich ist, sollen Retentionsmassnahmen zum Einsatz kommen. Insgesamt ist die Versiegelung des Bodens mit Hartbelägen auf ein Minimum zu reduzieren. In diesem Sinne wurde pro Etappe ein Mindestmass an unversiegelter Fläche im Gestaltungsplan festgelegt (vgl. Art. 25 Gestaltungsplanvorschriften). Zur Verbesserung des Stadtklimas sind helle Beläge mit höheren Albedo-Werten einzusetzen, damit die Aufheizung der Belagsflächen minimiert wird.

Mit Ausnahme des Hochhauses im Baubereich A1 werden alle nicht als Terrasse genutzten Dachflächen mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht ökologisch wertvoll begrünt. Sie können durch punktuelle Sonderstrukturen wie Stein- oder Totholzhaufen ergänzt werden, die neuen Nischen und Lebensräume für Flora und Fauna darstellen und einen Beitrag zu Biodiversität und Artenschutz leisten.

An den Fassaden sind nach Möglichkeit Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter vorzusehen.

In der weiteren Planung ist sorgfältig zwischen ruderalen und klimaaktiven Flächen und Gestaltungselemente auszutarieren. Dies betrifft sowohl den Aussenraum wie auch die Dach- und Fassadenflächen.

Dem Bericht zum Freiraum [9] können weiterführende Angaben und Veranschaulichungen entnommen werden.



Abbildung 3-10 Situationsplan Freiraum, Etappe 1, Auszug



Abbildung 3-11 Situationsplan Freiraum, Etappe 2, Auszug



Abbildung 3-12 Situationsplan Freiraum, Etappe 3, Auszug

3.3.2 Unterbauung

Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass für die Verlegung der EWZ-Energiezentrale in den Neubau der Etappe 1 (Baubereich A1) unter anderem vier Untergeschosse, mit einer grösseren Ausdehnung als die oberirdischen Geschosse, notwendig sind (siehe Plan zum Gestaltungsplan). Das erste Untergeschoss muss zu Gunsten einer hochwertigen Gestaltung mit Baumpflanzungen im Bereich der Vorzone des Hochhauses zurückweichen. Im Rahmen des qualifizierten Konkurrenzverfahrens für die Etappe 1 ist eine Minimierung der Unterbauung zu prüfen.

Im Bereich des Ersatzneubaus der EWZ-Energiezentrale (Baubereich B1, Etappe 2) müssen die Untergeschosse so weit möglich unter dem oberirdischen Fussabdruck liegen. Untergeschosse dürfen im Teilgebiet B nur in dem im Plan mit U3 bezeichneten Bereich über den oberirdischen Fussabdruck hinausragen, wenn sie gemäss Art. 10 Abs. 2 mindestens einen Abstand von 3.5 m zum gestalteten Terrain einhalten. Das erste Untergeschoss darf folglich nicht über den oberirdischen Fussabdruck hinausragen. Damit wird eine ausreichende Bodenbe-

deckung für Baumpflanzungen sichergestellt. Eine Unterbauung des Freiraums im zweiten bis vierten Untergeschoss ist zugunsten der unterirdischen Anlieferung¹⁰ jedoch stellenweise notwendig (siehe Plan zum Gestaltungsplan). Die Minimierung der Unterbauung ist im Rahmen des qualifizierten Konkurrenzverfahrens zu prüfen.

3.3.3 Sicherheitszaun

Es besteht ein einseitiges Grenzbaurecht für den Sicherheitszaun der UBS mit einer Höhe von max. 3,5 m entlang der gemeinsamen Grenze zwischen dem Areal Flur Süd und Koch-Areal. Die Umzäunung entlang dem Bestandesbau Flurstrasse 65 ist aus sicherheitstechnischen Gründen zu belassen. Mit dem Bau der Etappe 2 kann die Umzäunung auf Seiten Flüelastrasse angepasst bzw. soweit möglich aufgehoben werden. Es ist im Rahmen des qualifizierten Konkurrenzverfahrens aufzuzeigen, ob der Sicherheitszaun auch im Rahmen der Etappe 1 rückgebaut werden kann.



Abbildung 3-13 Umzäunung (Foto Planpartner AG, 08.08.2017)

3.3.4 Abgrabungen / Aufschüttungen

Im Rahmen der Studienaufträge ist die Geländegestaltung/-modellierung im Zusammenhang mit dem Aussenraumkonzept nachzuweisen bzw. zu überprüfen. Insbesondere im Bereich der Geländeaufschüttung im südlichen Bereich der Flurstrasse 65 (siehe Abbildung 3-13) ist zu prüfen, ob das Sicherheitsdispositiv (Sicherheitszaun) in eine gestalterische Lösung in Zusammenhang mit der freiräumlichen Gestaltung überführt werden kann [Kapitelauszug Masterplan [15]].¹¹

¹⁰ Die unterirdische Anlieferung ermöglicht, im Erdgeschoss entsprechende Flächen freizuspielen (im Gebäude zugunsten von Gewerbenutzung und in der Umgebung zugunsten des Freiraums)

¹¹ Die Kapitel 3.3.3 - 3.3.4 basieren grösstenteils auf Textauszügen aus dem zugrundeliegenden Masterplan, Version 2.0, der Plan-partner AG vom 11.05.2020 [8].

3.4 Nutzung

3.4.1 Baubereich A1 (Etappe 1)

Das bestehende UBS-Dienstleistungszentrum Flurstrasse 65 soll weiter genutzt werden. Entlang der Flurstrasse sollen zusätzliche Büroflächen entstehen. Die UBS beabsichtigt diese für den Eigengebrauch zu nutzen. Um den Raumbedarf von UBS zu decken und effizient an einem gesammelten Ort umzusetzen, ist eine erhöhte Ausnützung über die BZO 2016 hinaus (IGIII mit Beschränkung der AZ für Handels und Dienstleistungsnutzung auf 150 Prozent) auf dem Areal Flur Süd erforderlich.

Mit der Erweiterung des Standortes kann die Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Bereichen gefördert werden, sowie zeitgemässe und energieoptimierte Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden.

Das Erdgeschoss soll im Neubau soweit möglich öffentlich zugänglich sein. Im Kopfbau ist die Realisierung eines öffentlichen Restaurants vorgesehen, welches die Flurstrasse als attraktive Achse unterstützen und aktivieren soll. Eine dazugehörige Aussengastronomie ist möglich, diese ist aufgrund der gewerbmässigen Nutzung jedoch nicht der Freiflächenziffer (FFZ) anrechenbar.

3.4.2 Baubereich B1 (Etappe 2)

Das Erdgeschoss der Etappe 2 soll hauptsächlich durch Kreativgewerbe genutzt sein. Dieses soll in der Nutzung und im Grad der Öffentlichkeit einen Bezug zum angrenzenden Pocket Park aufweisen, soll diesen jedoch nicht in Beschlag nehmen. In den Ober- und Dachgeschossen sind primär Büronutzungen vorgesehen.

3.4.3 Baubereich C1 (Etappe 3)

Die heutigen Büronutzungen des bestehenden Dienstleistungszentrums (Flurstrasse 65) sollen in einem möglichen Ersatzneubau weitergeführt und ausgebaut werden können. Im Erdgeschoss sind nach Möglichkeit öffentliche und halböffentliche Nutzungen zu ergänzen.

3.5 Verkehr und Erschliessung

3.5.1 Parkierung

Die PW- und Zweiradabstellplätze für die Neubauten der Etappe 1,2 und 3 in der Zone IGIII sind gemäss Parkplatzverordnung der Stadt Zürich (PPV) nachzuweisen und sollen sich zur Vermeidung von zusätzlichem, motorisiertem Individualverkehr (MIV) im Sinne des kommunalen Richtplans und des Masterplans Energie der Stadt Zürich am Unterwert gemäss PPV orientieren. Für die bestehenden Gebäude Flurstrasse 65 und Flüelastrasse 28 (und deren Nutzungen) sind die Anzahl PW-Abstellplätze im Rahmen der ersten Etappe auf die Oberwerte der PPV zu reduzieren (vgl. Tabelle 3-1)¹².

Für die bestehenden Nutzungen sind heute 118 PW-Abstellplätze in der Tiefgarage des nördlich angrenzenden Flurparks eingewiesen. Im Rahmen der ersten Etappen sollen davon 77 Abstellplätze dem Bestand, die übrigen 41 Abstellplätze dem Neubau der Etappe 1 zugewiesen werden. Alle weiteren Pflichtparkplätze sind in den neuen Tiefgaragen unterzubringen. Die Tiefgarage der Etappen 1 und 3 (im Neubau Dienstleistungszentrale) ist über eine Rampe ab der Flurstrasse erschlossen, die Tiefgarage der Etappe 2 ab der Flüelastrasse. Sämtliche oberirdischen PW-Parkplätze sind in der ersten Etappe aufzuheben.

Die Abstellplätze für leichte Zweiräder sind sicher und gut zugänglich an geeigneten Lagen zu erstellen, wobei mindestens der für Beschäftigte bestimmte Teil dieser Abstellplätze witterungsgeschützt sein muss. Oberirdisch soll eine ausreichende Anzahl Abstellplätze für Besucher erstellt werden. Vorgesehen sind vor allem Standorte im Bereich der Flur- und Flüelastrasse (vgl. Bericht zum Freiraum [9], Dokument Nr. 5).

¹² D.h. der funktionale Zusammenhang führt bei den Altbauten nicht zur Annahme der Unterwerte.

Die Anforderungen der besonders guten Gestaltung ist auch hinsichtlich der oberirdischen Veloparkierung im Rahmen des Studienauftrags auszuweisen.

	Parkplatz [Anzahl]
Bestand	168
Abbruch oberirdische Parkplätze	-50
Reduktion PP Altbauten TG	-41
Zwischentotal Bestandesbauten (im Rahmen Etappe 1)	77
Zwischentotal Bestandesbauten (im Rahmen Etappe 2)	73
Zwischentotal Bestandesbauten (im Rahmen Etappe 3)	0
Etappe 1	63
Etappe 2	38
Etappe 3	98
Total Etappe 1	140
Total Etappe 2	174
Total Etappe 3	199

Tabelle 3-1 Kennwerte Parkierung Richtprojekt

3.5.2 Anlieferung, Notzufahrt

Die Anlieferung und Notzufahrt erfolgen in der Etappe 1 wie bisher. In der Etappe 2 erfolgt die Anlieferung in Kombination mit der neuen Tiefgarage im Neubau EWZ-Energiezentrale. Sie kann unterirdisch oder im Erdgeschoss (in Koordination mit dem Koch-Areal, oder mit Verlust von Erdgeschoss-Flächen) erstellt werden. Die bestehende Vorfahrt beim Haupteingang Flurstrasse wird aufgehoben.¹³

Im Zusammenhang mit der Anpassung/ Erstellung von Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst ist die FKS-Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen vom 4. Februar 2015 [13] massgeblich.

3.5.3 Beschränkung MIV

Der Kommunale Richtplan, Siedlung und Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (Antrag des Stadtrats, 24.10.2019) konkretisiert die Abstimmung mit der Verkehrsplanung. Im gesamten Stadtgebiet, insbesondere aber in Gebieten mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016, soll der durch die zusätzliche Wohn- und Arbeitsbevölkerung generierte Mehrverkehr insgesamt nicht zu einer Zunahme des MIV in der Stadt führen.

Zur Vermeidung von zusätzlichem MIV orientiert sich die maximal zulässige Parkplatzzahl für das Areal Flur Süd an der Zone IGIII (Nutzungsmass gemäss Regelbauweise). Es ist für das Areal Flur Süd keine erhöhte Parkplatz-Zahl gegenüber der Regelbauweise zu erwarten. Bei einem Vollausbau gemäss Zonentyp IGIII sind maximal 250 Parkplätze zulässig (vgl. Parkplatzberechnung Masterplan [16]).

3.5.4 Fuss- und Veloweg

Das bestehende Gleistrasse soll als attraktive, öffentliche Fuss- und Radverkehrsverbindung konzipiert werden. Die UBS stellt auf ihrem Areal bereits in der ersten Phase der Entwicklung den Raum für diese Fuss- und

¹³ Eine gebündelte Anlieferung mit dem Koch-Areal in der ersten Etappe wurde geprüft. Es hat sich herausgestellt, dass eine gemeinsame Erschliessung nicht möglich ist.

Velowegverbindung zwischen der Flurstrasse und Flüelastrasse, gemäss dem Kommunalen Verkehrsplan der Stadt Zürich, zur Verfügung (siehe Plan zum Gestaltungsplan).¹⁴

Die Umgebungsgestaltung wird mit dem Tiefbauamt bezüglich der Trassierung, Gestaltung und Materialisierung koordiniert. Da das denkmalgeschützte Gleis nicht rückgebaut werden soll (vgl. Kapitel 5.1.2), muss das Gleis entsprechend in die Oberflächengestaltung integriert werden, damit mögliche Unfälle/ Stolpergefahren eliminiert werden. Bauliche und betriebliche Unterhaltspflichten sowie die Schadensersatzpflichten müssen klar geregelt und dokumentiert werden.

3.6 Energienutzung

Das EWZ beabsichtigt den Anschluss der Energiezentrale EV Flurstrasse an den Energieverbund Altstetten (Energiequellenerschliessung). Dieser Anschluss stellt den Bezug von umweltfreundlicher Energie zum Heizen und Kühlen sicher. Das Areal Flur Süd ist und bleibt aber immer noch im Verbundgebiet des Energieverbundes Flurstrasse. Aktuell hat der Verbund EV Flurstrasse einen Anteil von 50 Prozent erneuerbarer Energien, mittels Quellenanschluss an den EV Altstetten wird dieser auf 70 Prozent erhöht (ca. ab 2026-28). Ein höherer Anteil von erneuerbarer Energie kann erst nach Vorliegen der neuen / zusätzlichen Energiebedarfe objektspezifisch beurteilt werden. Im Zuge des Neubaus und des angestrebten Labels ist ein Anteil von mindestens 85 Prozent möglich.

Nutzungen der Energiezentrale des EWZ auf dem Areal Flur Süd sollen in Zukunft bestehen bleiben bzw. in den Neubau an der Flurstrasse verlegt werden, trotz des Anschlusses an den Energieverbund Altstetten.

Eine zusätzliche Belastung des Lokalklimas mit Abwärme aus Kälteanlagen ist zu vermeiden. Der sommerliche Wärmeschutz in Gebäuden ist nach Möglichkeit ohne aktive Kühlung mit Aussenluft sicherzustellen.

Im Areal Flur Süd sind spezielle Arbeitsplätze untergebracht bzw. vorgesehen, welche nach einer sehr hohen Betriebssicherheit verlangen. Dies setzt eine redundante Absicherung der technischen Anlagen voraus. Bis zu welchem Grad das ohne aktive Kühlung mit Aussenluft gewährleistet werden kann, ist im Rahmen der Projektierung zu untersuchen.

Massnahmen für die Produktion von Solarstrom sollen für Neubauten nach Möglichkeit umgesetzt werden.

Neubauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, Abschnitt II. Teil 1, um mindestens 30 Prozent unterschreiten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-P Standards, Ausgabe 2020, entsprechen. Neubauten haben zudem den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco, Ausgabe 2020, einzuhalten.

Über die im Gestaltungsplan verankerten Anforderungen an den Energiebedarf hinausgehend erwägt die UBS, die Neubauten nach dem Standard Leed-Platinum oder Ähnlichem zu zertifizieren.¹⁵

¹⁴ Die Kapitel 3.4 und 3.5 basieren grösstenteils auf Textauszügen aus dem zugrundeliegenden Masterplan, Version 2.0, der Planpartner AG vom 11.05.2020 [8].

¹⁵ Dieses Kapitel basiert auf Textauszügen aus dem zugrundeliegenden Masterplan, Version 2.0, der Planpartner AG vom 11.05.2020 [8].

4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan wird der Geltungsbereich des Gestaltungsplans dem Siedlungsgebiet zugewiesen (siehe Abbildung 4-1). Weitere Festlegungen werden im kantonalen Richtplan nicht getroffen.

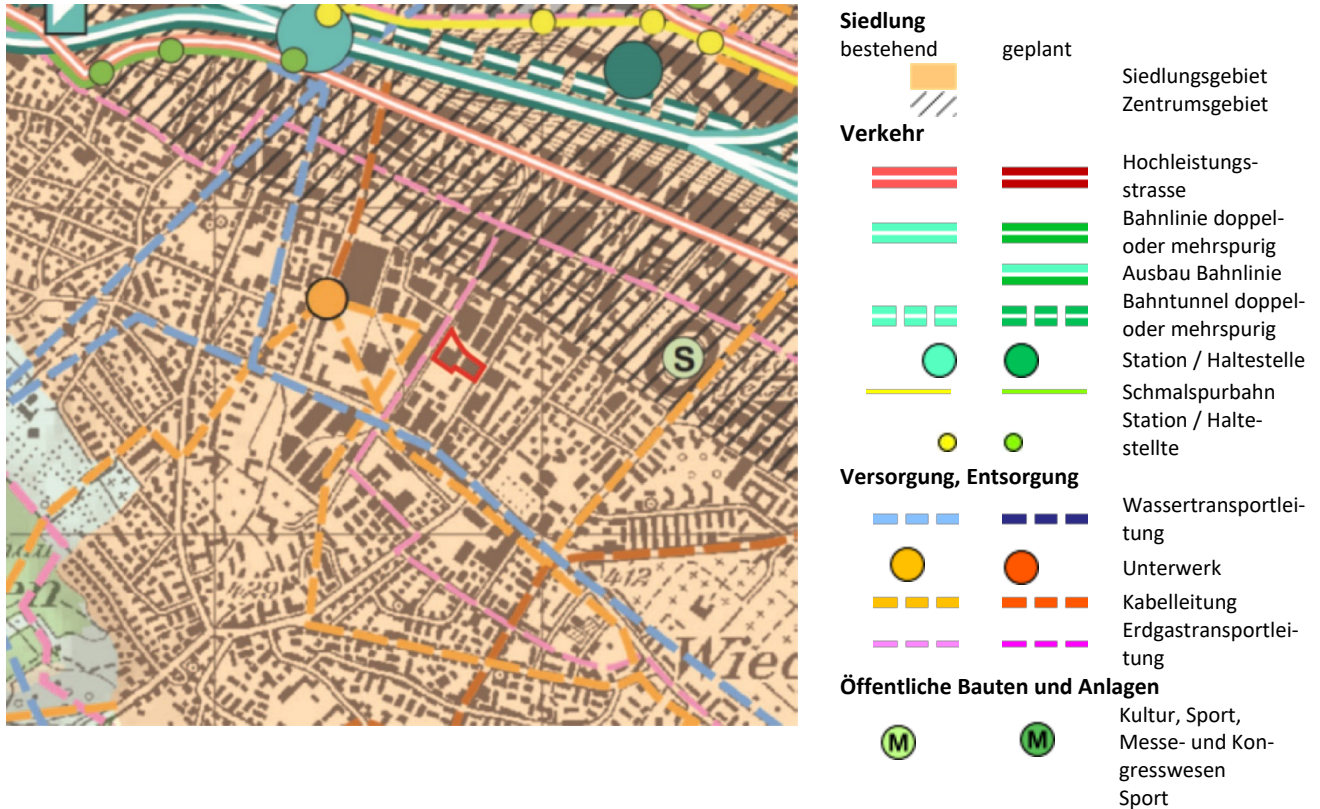


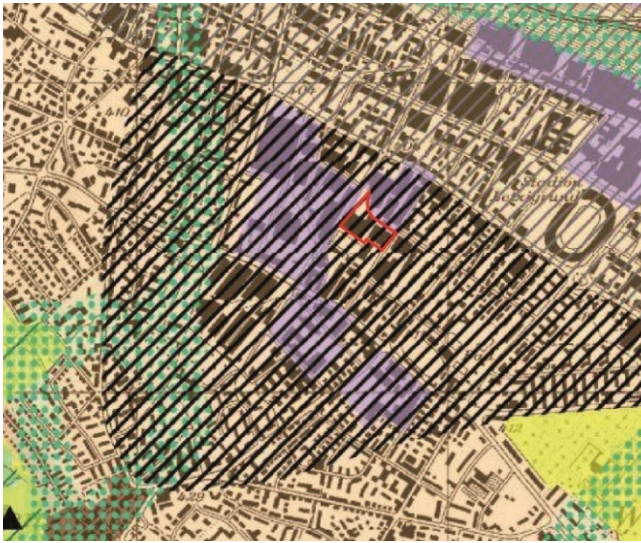
Abbildung 4-1 Kantonaler Richtplan, Richtplankarte, Ausschnitt (Geltungsbereich Gestaltungsplan rot)

4.2 Regionaler Richtplan

Im Regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft wird der Geltungsbereich dem Siedlungsgebiet und Zentrumsgebiet zugewiesen (vgl. Abbildung 4-2). Nördlich und westlich grenzen Areale an, die im Arbeitsplatzgebiet liegen.

Im Regionalen Richtplan Verkehr (vgl. Abbildung 4-3) ist entlang der angrenzenden Flurstrasse ein bestehendes Anschlussgleis festgelegt. Die Flurstrasse ist als bestehendes Bustrasse verzeichnet. Mit dem Realisierungshorizont "langfristig" ist auf der südlichen Rautstrasse eine geplante Tramverbindung zum Bahnhof Altstetten festgelegt, deren Nachfragepotenzial und Linienführung gemäss regionalem Richtplan (Ziff. 4.3.2, Tab. 4.6) noch zu prüfen ist. Auf der nördlichen Badenerstrasse verläuft eine Tramlinie und ein Veloweg.

Gemäss Regionalem Richtplan Versorgung / Entsorgung (vgl. Abbildung 4-4) befindet sich der Geltungsbereich im Prioritätsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger. Dabei handelt es sich um den bestehenden "Energieverbund UBS, Flurstrasse", dessen Erweiterung geplant ist (Ziff. 5.4.2.2, Tab. 5.3).



- | | | |
|-------------------|---------|---------------------|
| Siedlung | | |
| bestehend | geplant | |
| | | Siedlungsgebiet |
| | | Zentrumsgebiet |
| | | Arbeitsplatzgebiet |
| Landschaft | | |
| | | Erholungsgebiet |
| | | Vernetzungskorridor |

Abbildung 4-2 Regionaler Richtplan, Richtplankarte Siedlung und Landschaft, Auszug (Geltungsbereich Gestaltungsplan rot umrandet)



- | | | |
|-----------------------------|---------|-------------------------------|
| Strassenverkehr | | |
| bestehend | geplant | |
| | | Verbindungsstrasse |
| Veloverkehr | | |
| | | Radweg |
| Fussverkehr | | |
| | | Fuss-/Wanderweg |
| | | Fuss-/Wanderweg mit Hartbelag |
| Öffentlicher Verkehr | | |
| | | Bustrasse |
| | | Anschlussgleis |
| | | Schmalspurbahn/Tramlinie |
| | | Depot Tram/Bus |

Abbildung 4-3 Regionaler Richtplan, Richtplankarte Verkehr, Auszug (Geltungsbereich Gestaltungsplan rot umrandet)



- | | | |
|---|--|--|
| Elektrizität | | |
| | | Materialgewinnungsgebiet |
| | | Wasserkraftwerk |
| | | Unterwerk |
| | | Windkraftwerk |
| | | Hochspannungsleitung |
| | | Höchstspannungsleitung |
| | | Kabelleitung |
| Gas und Fernwärme, Abfallbeseitigung | | |
| | | Heizkraftwerk |
| | | Fernwärmehauptleitung |
| | | Prioritätsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger |
| | | Erdgasverteilzentrale |
| | | Erdgastransportleitung ≤ 5 bar |
| | | Erdgastransportleitung > 5 bar |
| | | Stehtanklager |

Abbildung 4-4 Regionaler Richtplan, Richtplankarte Versorgung / Entsorgung, Auszug (Geltungsbereich Gestaltungsplan rot umrandet)

Gemäss Regionalem Richtplan, Zielbild 2040 (vgl. Abbildung 4-5) wird der Geltungsbereich der Dichtekategorie "sehr hohe Dichte" mit einer Personendichte von mehr als 300 Einwohnende und Beschäftigte pro Hektar zugewiesen (Reg. RP, Ziff. 1.3.2). Dies entspricht einer baulichen Dichte von 180-315 Prozent und mehr.

Im Regionalen Richtplan, Gesamtstrategie Siedlung wird der Geltungsbereich dem kompakten Stadtkörper zugeordnet (vgl. Abbildung 4-6), in dem die Bebauungen meist geschlossen angeordnet werden, sich auf den Strassenraum beziehen und den öffentlichen Raum definieren sollen. Es wird eine Vielfalt von Nutzungen angestrebt und öffentliche Plätze sowie halbprivate Innenhöfe bis hin zu kleinvolumigen Grünvolumen bieten Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten (Reg. RP, Ziff. 2.1.2). Zudem befindet sich der Geltungsbereich gemäss Regionalem Richtplan, Gesamtstrategie Siedlung in einem Gebiet mit Verdichtungspotenzial (vgl. Abbildung 4-7). Für zentral gelegene und sehr gut erschlossene Misch-, Wohn- und Arbeitsplatzgebiete sowie Industrie- und Bahnbrachen sind gemäss Regionalem Richtplan neben der Aktivierung von Verdichtungsreserven der BZO weitere Verdichtungspotenziale im Rahmen geeigneter Planungsverfahren zu identifizieren und zu sichern (Reg. RP, Ziff. 2.1.2).



Siedlung

Nutzungsdichte: Einwohner (E) und Beschäftigte (B)

- Sehr hohe Dichte (> 300 E + B/ha BZ)
- Hohe Dichte (150–300 E + B/ha BZ)
- Mittlere Dichte (100–150 E + B/ha BZ)
- Geringe Dichte (50–100 E + B/ha BZ)¹
- Sehr geringe Dichte (> 300 E + B/ha BZ)¹

Zentren

- Regional-/Stadtteilzentrum
- Sub-/Quartierzentrum (auf Stadtgebiet nicht eingezeichnet)

Nutzungsschwerpunkte

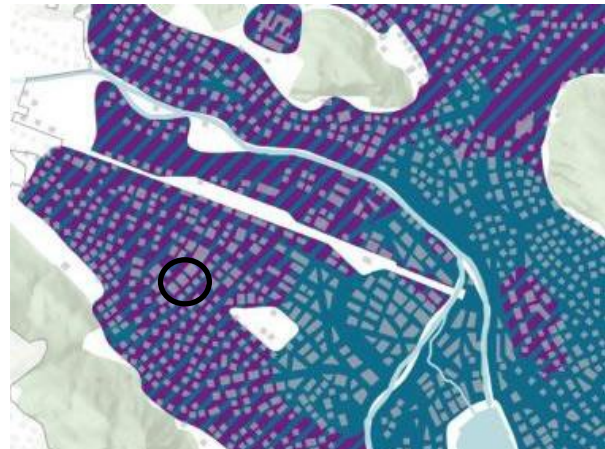
- F Freizeit

Abbildung 4-5 Regionaler Richtplan, Richtplantext, Zielbild der Stadt Zürich 2040, Ausschnitt (Geltungsbereich Gestaltungsplan schwarz umrandet)



Kompakter Stadtkörper
 Durchgrünter Stadtkörper

Abbildung 4-6 Regionaler Richtplan, Richtplantext, Differenzierung der Stadtstruktur: kompakter und durchgrünter Stadtkörper, Ausschnitt (Geltungsbereich Gestaltungsplan schwarz umrandet)



zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen
 Verdichtungsreserven aktivieren und ausschöpfen

Abbildung 4-7 Regionaler Richtplan, Richtplantext, Differenzierung der Stadtstruktur: kompakter und durchgrünter Stadtkörper, Ausschnitt (Geltungsbereich Gestaltungsplan schwarz umrandet)

Der Regionale Richtplan hält für das Zentrumsgebiet "Zürich Altstetten / Letzi", zu dem der Geltungsbereich zählt, Funktionen und Ziele fest:

Gebietscharakter/ Dichte

- Erweiterung westliches Stadtzentrum
- Ehemalige Industriegebiete: Transformation weiterführen
- Gebietsweise Erhöhung der anzustrebenden baulichen Dichte (Referenz BZO 99)

Nutzung

- Potenzial für Ausbau Wohnen, Dienstleistung, Quartiersversorgung, produzierendes Gewerbe und Industrie erhalten und nutzen
- Freiflächen erhalten, aufwerten und neue schaffen

4.3 Kommunalen Richtplan

Die Stadt Zürich hat erstmalig einen kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBa) erarbeitet. Dieser wurde vom Stadtrat mit Beschluss-Nr. 939/2019 an den Gemeinderat überwiesen. Mit dem kommunalen Richtplan SLöBa konkretisiert die Stadt Zürich, welche Gebiete für die zusätzliche bauliche Verdichtung geeignet sind und bezeichnet Flächen für die erforderliche Versorgung mit öffentlichen Freiräumen sowie für kommunale öffentliche Bauten und Anlagen.

Entsprechend den Einstufungen in den Konzeptkarten bauliche Dichte und Stadtstruktur (Richtplantext) liegt der Geltungsbereich gemäss Richtplankarte Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (vgl. Abb. Abbildung 4-8) in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über BZO 2016 hinaus. Der Geltungsbereich wird dem Verdichtungsgebiet "Hard Letzi Altstetten", für das als Entwicklungsziele gebietsweise eine hohe und sehr hohe Dichte unter Transformation zur "urbanen Wohnstadt" mit einer Mischung von Wohn- und Nichtwohnnutzung genannt wird, zugewiesen (vgl. komm. Richtplan, Ziff. 3.1.3.).

Entlang der Flurstrasse sowie entlang des Gleisbogens zwischen Flur- und Flüelastrasse legt der kommunale Richtplan SLöBa geplante ökologische Vernetzungskorridore fest. Der Korridor entlang der Flurstrasse zählt zum Typ "Grünzug" mit der Ausprägung "lineare, durchgehende Elemente im bebauten Gebiet (Siedlungsgehölze, Alleen, Grünstreifen usw.)". Er stellt in seiner Hauptfunktion eine kommunale Leitstruktur für Vögel,

Fledermäuse und Kleinsäuger dar (vgl. komm. Richtplan, Ziff. 3.4.3, Tab. 8). Der Korridor entlang des Gleisbogens zwischen Flur- und Flüelastrasse zählt zum Typ "Ruderkorridor" mit der Ausprägung "Gleiskörper und angrenzende Böschungen (Pionierflächen, Ruderallebensräume, Magerwiesen, Gehölze usw.)". Er stellt in seiner Hauptfunktion ein kommunales Vernetzungselement für trockenheits- und wärmeliebender (Ruderal-) Arten dar (vgl. komm. Richtplan, Ziff. 3.4.3, Tab. 8). Im Freiraumkonzept (vgl. Kapitel 3.3.1) werden die Korridore in ihrer Ausprägung und Funktion als massgebliche Grundlage berücksichtigt.

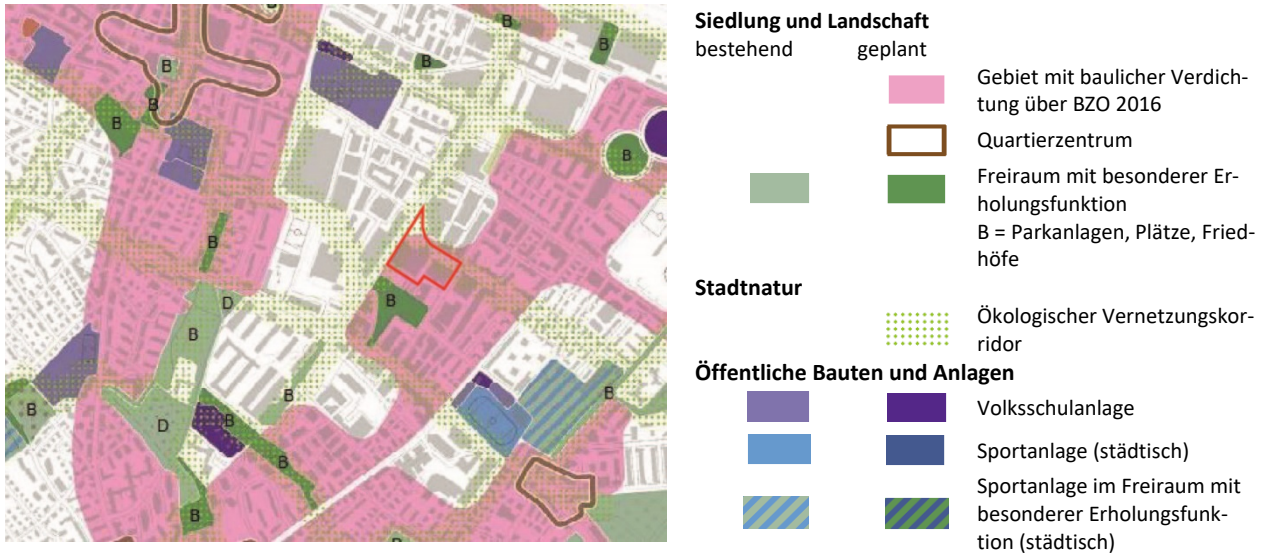


Abbildung 4-8 Kommunalen Richtplan, Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, Ausschnitt (STRB 939/2019) (Geltungsbereich Gestaltungsplan rot umrandet)

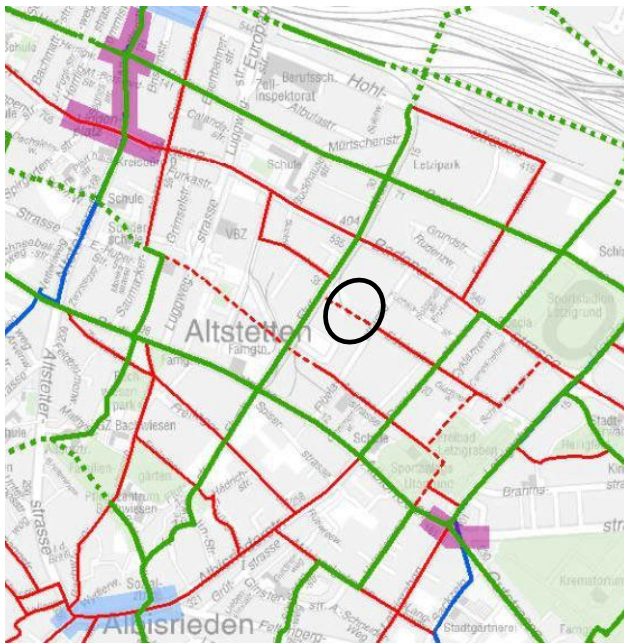
Der kommunale Richtplan Verkehr wurde parallel zur Erarbeitung des Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten aktualisiert. Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 950/2019 vom 30. Oktober 2019 auch den revidierten kommunalen Richtplan Verkehr zusammen mit den Einwendungsberichten dem Gemeinderat zur Beratung und Festsetzung überwiesen. Nachfolgend wird darauf verwiesen.

Gemäss kommunalem Verkehrsplan, Fussverkehr (vgl. Abbildung 4-9) soll das bestehende Gleistrasse im Geltungsbereich zu einer Fussverbindung zwischen Flur- und Flüelastrasse werden. Für die Flurstrasse (an den Geltungsbereich angrenzend) ist eine bestehende Fusswegverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität eingetragen.






Im kommunalen Verkehrsplan, Veloverkehr (vgl. Abbildung 4-10) wird in der angrenzenden Flurstrasse eine bestehende Veloroute ausgewiesen. Das bestehende Gleistrasse im Geltungsbereich soll als Veloweg zwischen Flur- und Flüelastrasse geplant werden.

Der kommunale Verkehrsplan trifft für den öffentlichen Verkehr keine kommunalen Festlegungen für die Geltungsbereiche bzw. für dessen Umfeld, die über die Festlegungen des regionalen Richtplanes hinausgehen.

Im kommunalen Verkehrsplan Strassennetz MIV, Parkierung (vgl. Abbildung 4-11) ist die angrenzende Flurstrasse als Sammelstrasse für den motorisierten Individualverkehr (MIV) klassiert.



Kommunale Festlegungen

bestehend	geplant	
 1)	 2)	Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität
 1)	 2)	Fussverbindung
		Fussgängerbereich

Übergeordnete Festlegungen






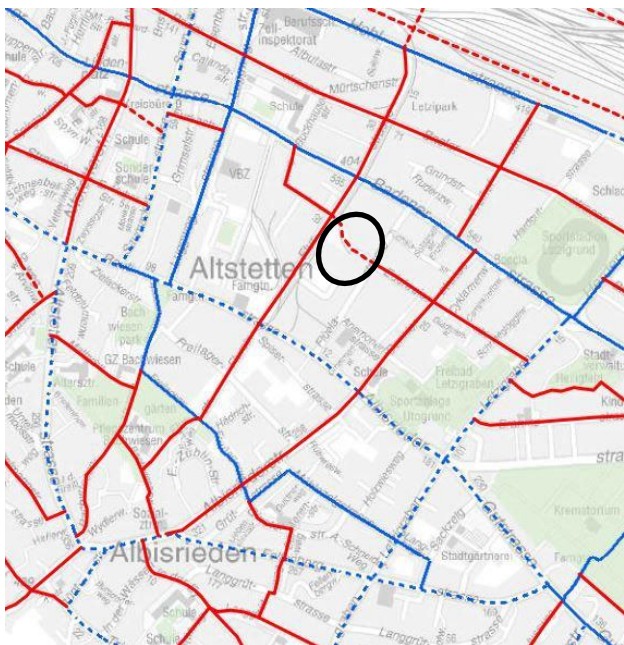
bestehend	geplant	
		Fuss- und Wanderweg
		bei Ersatz aufzuhebender Fuss-/Wanderweg
		Reitweg
		Umgestaltung Strassenraum

Abbildung 4-9 Kommunaler Verkehrsplan Stadt Zürich, Fussverkehr, Ausschnitt (STRB 950/2019) (Geltungsbereich Gestaltungsplan schwarz umkreist)



Kommunale Festlegungen

bestehend	geplant	
 1)	 2)	Veloroute

Übergeordnete Festlegungen






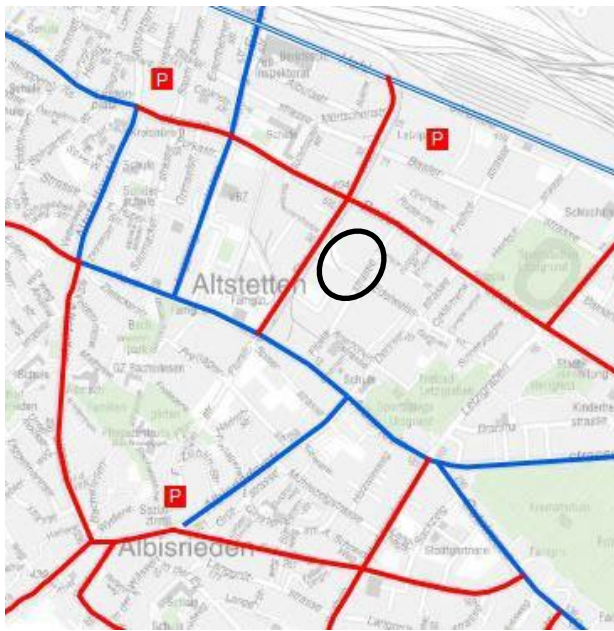
bestehend	geplant	
		Radweg
		bei Ersatz aufzuheben
		Veloparkierungsanlage

Abbildung 4-10 Kommunaler Verkehrsplan Stadt Zürich, Veloverkehr, Ausschnitt (STRB 950/2019) (Geltungsbereich Gestaltungsplan schwarz umkreist)



Kommunale Festlegungen

bestehend	geplant	
		Sammelstrasse
		Parkierungsanlage

Übergeordnete Festlegungen

bestehend	geplant	
		Hochleistungsstrasse
		Hauptverkehrsstrasse
		Abklassierung Hauptverkehrsstrasse/Rückbau bei Ersatz
		Verbindungsstrasse
		Abklassierung Verbindungsstrasse/Rückbau bei Ersatz
		Tunnel Hochleistungsstrasse
		Tunnel Hauptverkehrsstrasse
		Anschluss
		Autobahnraststätte
		Parkierungsanlage

Abbildung 4-11 Kommunalen Verkehrsplan Stadt Zürich, Strassennetz MIV, Parkierung, Ausschnitt (STRB 950/2019) (Geltungsbereich Gestaltungsplan schwarz umkreist)

4.4 Bau- und Zonenordnung

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans befindet sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in der Industrie- und Gewerbezone IG III mit einer Freiflächenziffer von 15 Prozent und der Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV sowie im Hochhausgebiet (40 m). Zulässig sind eine Baumasse von 12 m³/m², eine Gebäudehöhe von maximal 25 m sowie sieben Vollgeschosse und ein Untergeschoss. Für Handels- und Dienstleistungsnutzung ist die Ausnützung 150 Prozent beschränkt.



Abbildung 4-12 Rechtskräftiger Zonenplan Stadt Zürich, Ausschnitt (Geltungsbereich Gestaltungsplan rot umrandet)

4.5 Weitere Grundlagen

4.5.1 PBG-Teilrevision vom 14. September 2015

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft stehenden PBG-Teilrevision angepasst. Somit gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) samt zugehöriger Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

4.5.2 Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG)¹⁶ haben die Kantone den angemessenen Ausgleich von erheblichen Vor- und Nachteilen, die durch Planungsmassnahmen entstehen, zu regeln. Dies ist im Kanton Zürich durch den Erlass eines Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) mit zugehöriger Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91) erfolgt, die beide am 1. Januar 2021 in Kraft getreten sind.

Gemäss MAG wird auf Planungsvorteile, die durch Einzonungen und Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten entstehen, vom Kanton eine Mehrwertabgabe erhoben. Bei Aufzonungen und anderen Umzonungen liegt die Kompetenz zur Erhebung einer Mehrwertabgabe gemäss MAG bei den Gemeinden (§ 19 Abs. 1 MAG). Unter den Begriff der Auf- und Umzonungen nach § 19 Abs. 1 MAG fallen auch die kommunalen Sondernutzungsplanungen.

Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um eine kommunale Sondernutzungsplanung. Die Erhebung der Mehrwertabgabe fällt somit in die Zuständigkeit der Gemeinde (Art. 19 Abs. 1 MAG). Die Gemeinden sind aufgefordert, den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln (Art. 19 Abs. 1 MAG). Das Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich hat die Gemeinden mit Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 zur kommunalen Umsetzung des Art. 19 MAG informiert und Unterstützung, z.B. in Form von Musterbestimmungen für die BZO, angeboten. Darin werden vom ARE folgende zentrale Aussagen getroffen:

- Ab Inkrafttreten von MAG/MAV bis Inkrafttreten einer entsprechenden kommunalen Regelung in der BZO findet bei Auf- und Umzonungen kein kommunaler Mehrwertausgleich statt.
- Bis zum Inkrafttreten des MAG rechtsgültig abgeschlossene städtebauliche Verträge haben über das Inkrafttreten des MAG hinaus Bestand.
- Der Abschluss städtebaulicher Verträge (oder deren Zustandekommen) ist ab Inkrafttreten des MAG erst dann zulässig, wenn auch die jeweils revidierte Bauordnung, welche die Erhebung der Mehrwertabgabe einführt, in Kraft getreten ist (§ 19 Abs. 1 i.V.m. Abs. 6 MAG).

Die BZO-Teilrevision zur Umsetzung von Art. 19 MAG wurde mit STRB 1127/2020 vom Stadtrat an den Gemeinderat überwiesen. Mit der Inkraftsetzung der BZO-Teilrevision wird frühestens ab September 2021 gerechnet. Zudem arbeitet das Hochbaudepartement gestützt auf § 23 MAG eine Vorlage aus für ein Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds (Weisung an den Gemeinderat).

Basierend auf dem Entwurf des Gestaltungsplans "Areal Flur Süd" (datiert 30. Juni 2020, Fassung zur öffentlichen Auflage), wurde von der städtische Schätzungskommission eine Prognose zum planungsbedingten Vorteil erstellt (Schätzungsprotokoll vom 8. Juli 2020¹⁷). Im Rahmen der Verhandlungen zwischen Bauherrschaft und Stadt über einen Vertrag zum Mehrwertausgleich haben sich anschliessend neue Erkenntnisse ergeben. In der Folge wurde der private Gestaltungsplan angepasst. Die Festlegung einer maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche anstatt wie vorher vorgesehen eines maximalen Bauvolumens und die grössere Fläche des Pocket-Parks (1800 m² statt 1600 m²) haben Auswirkungen auf den Mehrwert und somit auch auf den Mehrwertausgleich. Zudem wurde für die bauliche Entwicklung des Areals eine dritte Etappe definiert (Ersatz-

¹⁶ vom 22. Juni 1979, SR 700

¹⁷ Stadt Zürich, Schätzungskommission: Schätzungsprotokoll GV-Nr. 35/2020, 8. Juli 2020

neubau Flurstrasse 65). Diese wäre zwar auch vorher schon möglich gewesen, wurde aber weder im Masterplan noch im Gestaltungsplan (Stand öffentliche Auflage) als eigene Etappe erwähnt. Entsprechend der etappierten Entwicklung soll auch der Mehrwertausgleich in Etappen geleistet werden.

Auf diesen Erkenntnissen basierend wurde die städtische Schätzungskommission mit einer Aktualisierung der Prognose zum planungsbedingten Vorteil basierend auf dem überarbeiteten Entwurf des Gestaltungsplans (datiert 28. Januar 2021) beauftragt. Die Schätzungskommission kommt gemäss Schätzungsprotokoll vom 5. Mai 2021¹⁸ zum Ergebnis, dass die Bauherrschaft aufgrund des vorliegenden Gestaltungsplans ein Mehrwertausgleich von insgesamt ca. CHF 24 416 000.- zu leisten hat. Dieser teilt sich wie folgt auf die im Gestaltungsplan definierten Etappen auf:

Etappe 1, Hochhaus (Baubereich A1), Fuss- und Veloweg:	ca. CHF 8 264 000.-
Etappe 2, Ersatzneubau Flüelastrasse 28 (Baubereich B1), Pocket Park:	ca. CHF 4 132 000.-
Etappe 3, Ersatzneubau Flurstrasse 65 (Baubereich C1):	ca. CHF 12 020 000.-

In der vorliegenden Fassung des privaten Gestaltungsplan "Areal Flur Süd", datiert 17. Mai 2021, wurden gegenüber dem der Prognose zugrundeliegenden Entwurf vom 28. Januar 2021 keine Veränderungen vorgenommen, die Auswirkungen auf den Mehrwert oder den Mehrwertausgleich haben.

Gestützt auf die erwähnte Prognose haben die Bauherrschaft und die Stadt Zürich einen städtebaulichen Vertrag betreffend Ausgleich des planungsbedingten Vorteils im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Flur Süd auf den Parzellen Kat. Nrn. AL8662 und AL8194 abgeschlossen (datiert 25./28. Mai 2021). Dieser wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Gestaltungsplan dem Stadtrat vorgelegt. Der Vertrag kommt zustande, wenn kumulativ folgende Bedingungen erfüllt sind: Der Vertrag wird vom Stadtrat genehmigt und die BZO-Teilrevision betreffend die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs tritt in Kraft.

4.5.3 Kommunalen Energieplan

Gemäss kommunaler Energieplankarte¹⁹ (vgl. Abbildung 4-13) muss der Anschluss des Geltungsbereichs an den Energieverbund Flurstrasse erfolgen. Der Energieverbund Flurstrasse soll gemäss Volksabstimmung vom 10.2.2019 künftig über den Energieverbund Altstetten gespiesen werden. Für den Energieverbund Altstetten garantiert das EWZ derzeit einen Anteil von mindestens 75 Prozent erneuerbarer Energie. Der Anschluss des Energieverbunds Flurstrasse an den Energieverbund Altstetten erfolgt voraussichtlich in den Jahren 2023/2024 (siehe auch Kapitel 3.6 Energienutzung).

¹⁸ Stadt Zürich, Schätzungskommission: Schätzungsprotokoll GV-Nr. 7/2021, 5. Mai 2021

¹⁹ Stadt Zürich, Departement der industriellen Betriebe: Kommunale Energieplanung, Energieplankarte, Leitungsgebundene Energieversorgung (Wärme, Kälte, Gas), 21.12.2016

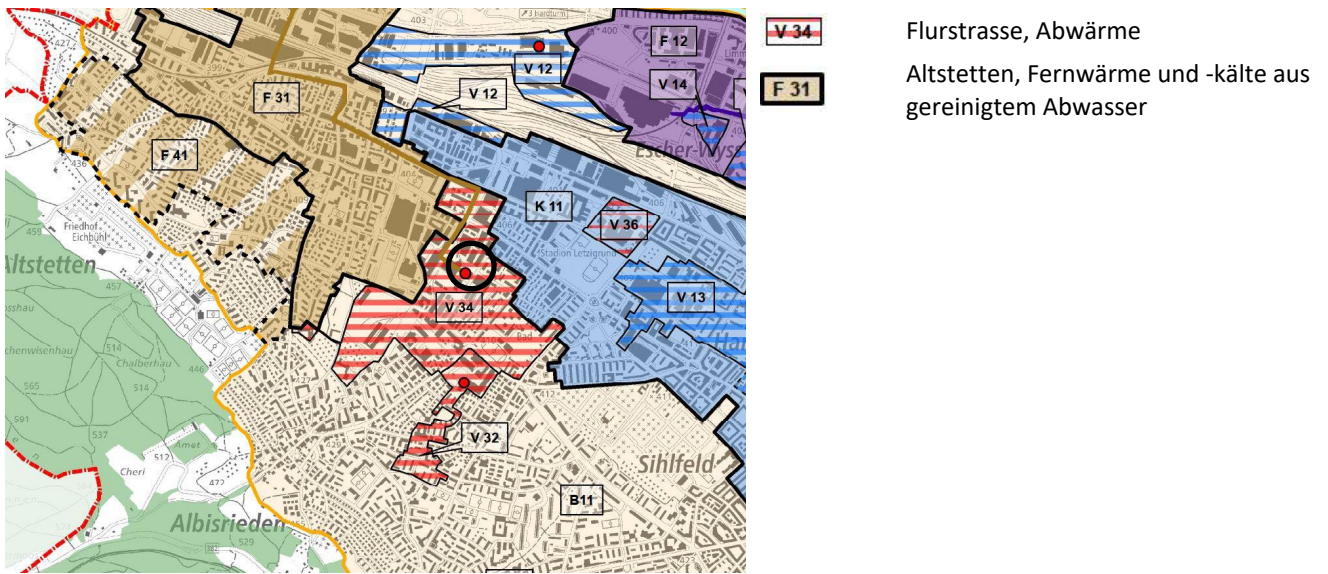


Abbildung 4-13 Kommunale Energieplankarte Stadt Zürich (Stand 2017), Ausschnitt (Geltungsbereich Gestaltungsplan schwarz eingekreist)

5 Sachthemen / Auswirkungen

5.1 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

5.1.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS)

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS) bestehen keine Einträge für den Geltungsbereich und seine unmittelbare Umgebung.

5.1.2 Denkmalschutz

Mit STRB 850/2020 [23] nahm der Stadtrat eine Inventarergänzung von SBB-Objekten in der Stadt Zürich vor. Zu diesen Objekten zählt auch das frühere Industriegleis entlang der Flurstrasse einschliesslich aller Abzweiger. Teilweise liegen diese Gleise im Geltungsbereich dieses Gestaltungsplans (Gleisanlage auf Grundstück Kat.-Nr. AL8194 im Norden/Nordosten des Geltungsbereichs) bzw. grenzen im Westen unmittelbar an diesen an. Die Gleisanlagen innerhalb des Geltungsbereichs werden in die Entwicklung des Areals Flur Süd integriert und sollen Teil des geplanten Fuss- und Velowegs zwischen Flur- und Flüelastrasse werden. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht somit im Einklang mit den denkmalpflegerischen Schutzzielen.

Der Geltungsbereich tangiert keine weiteren kommunalen und überkommunalen Schutz- und Inventarobjekte von kunst- und kulturhistorischer Bedeutung.

5.1.3 Natur- und Landschaftsschutz

Entlang der Südwestfassade des Gebäudes Flurstrasse 65 erstreckt sich ein Teil des KSO-30.21 (siehe Auszug Kataster in Abbildung 5-1). Dabei handelt es sich um die Pionier- und Ruderalfläche Flurstrasse Ost.

Diese Fläche liegt ausserhalb des Baubereichs. Im Bereich des Schutzobjekts sind derzeit keine baulichen Eingriffe vorgesehen.

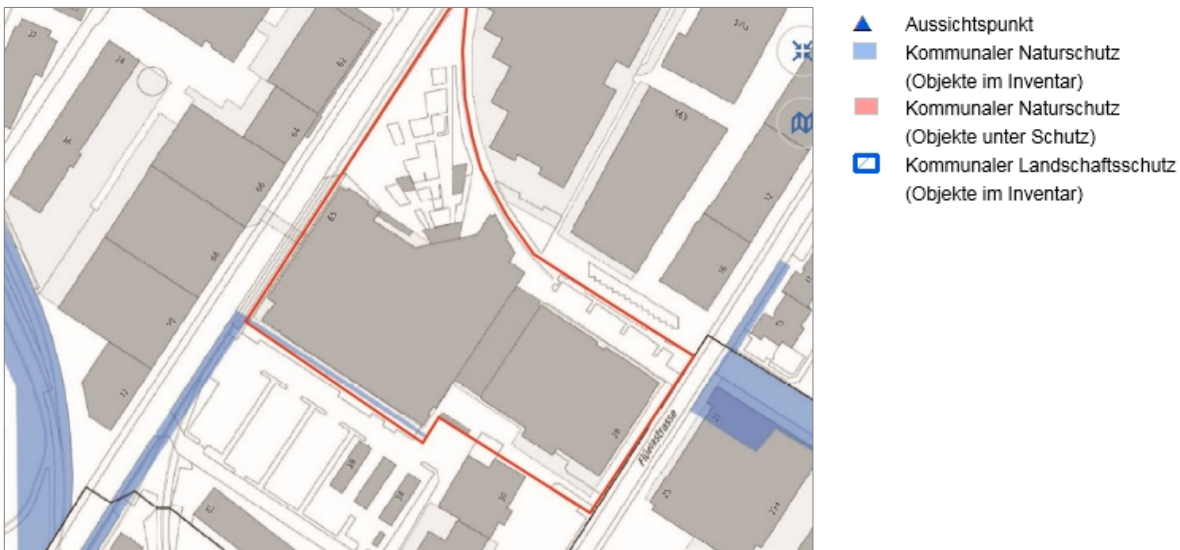


Abbildung 5-1 Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung, Kartenauszug, Stand der Daten: 12.03.2020

5.2 Umwelt und Naturgefahren

5.2.1 Einleitung

Im vorliegenden Erläuterungsbericht sind nur die Umweltaspekte summarisch aufgeführt, die im Rahmen des Gestaltungsplans direkt oder indirekt behandelt werden. Weitergehende Betrachtungen und Nachweise erfolgen im Rahmen der weiteren Verfahren.

5.2.2 Flora, Fauna und Lebensräume

Dazu siehe Kapitel 3.3 Freiraum.

5.2.3 Lokalklima

Der Kanton Zürich hat 2018 Klimamodellkarten zur heutigen und künftigen Situation im Kantonsgebiet veröffentlicht. Sie enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage. Der Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans weist demnach einen nächtlichen Wärmeinseleffekt von + 2 bis etwas über 4 °C um 4 Uhr auf (siehe Abbildung 5-2). Er befindet sich aber auch im Bereich eines ausgeprägten Kaltluftstroms der von den Hängen des Uetliberg abfliessenden Kaltluft (siehe Abbildung 5-3).

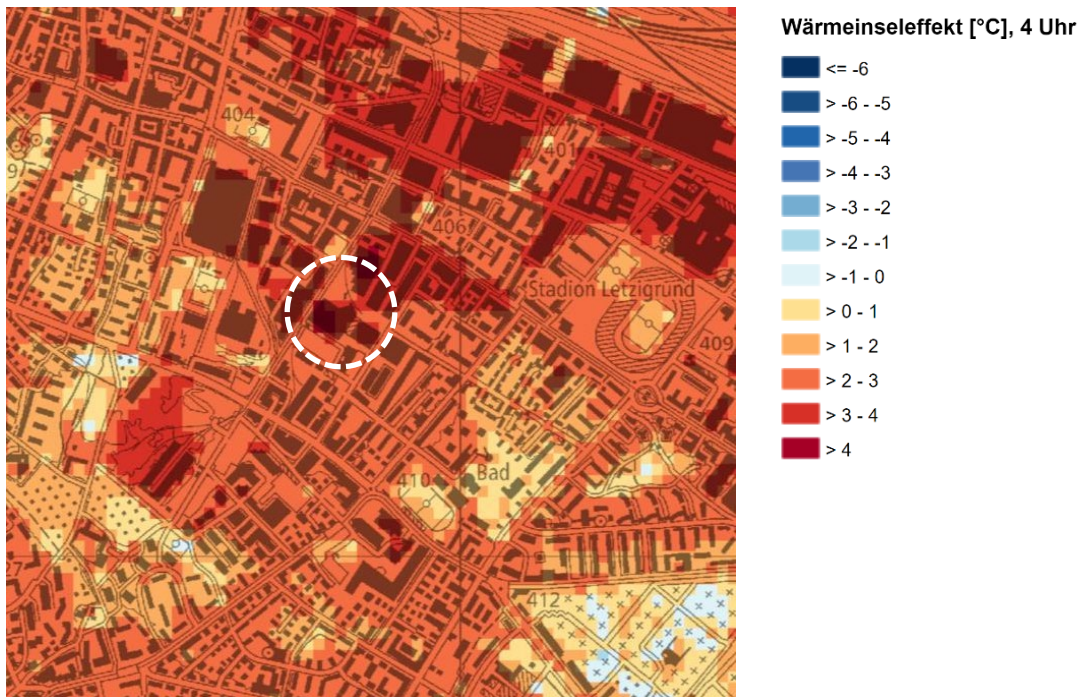


Abbildung 5-2 Klimaanalysekarte, Wärmeinseleffekt, GIS-Browser Kanton Zürich, Mai 2021 (Geltungsbereich weiss umkreist)



Kaltluftvolumenstrom [m³/s], 4 Uhr

- gering
- mässig
- hoch
- sehr hoch

Windrichtung und -geschwindigkeit [m/s], 4 Uhr

- † > 0.1 - 0.3
- † > 0.3 - 0.5
- † > 0.5 - 0.7
- † > 0.7 - 1.0
- † > 1.0 - 2.0
- † > 2.0

Abbildung 5-3 Klimaanalysekarte, Kaltluftvolumenstrom und Windrichtung, GIS-Browsern Kanton Zürich, Mai 2021 (Geltungsbereich weiss umkreist)

Die Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich (2020) [24] baut auf den kantonalen Klimakarten auf und verfolgt drei Hauptziele: Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden, vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten und das bestehende Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken. Die Fachplanung Hitzeminderung umfasst Grundlagen und Analysen sowie eine Toolbox zur Hitzeminderung, deren Erkenntnisse in drei Teilplänen zusammengefasst werden.

Der Teilplan Hitzeminderung zielt darauf ab, die Hitzebelastung im gesamten Stadtgebiet Zürich insbesondere an heißen Tagen zu verringern und angenehme Aufenthaltsbedingungen im Aussenraum zu schaffen. Das Areal Flur Süd wird dem Massnahmegebiet 1 zugewiesen (vgl. Abbildung 5-4). Hier ist eine Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag und in der Nacht notwendig. Bzgl. Stadtstrukturtyp zählt das Areal zu den heterogenen Gebieten mit den Einträgen "2.1 Büro / Verwaltung" und "2.2 Gewerbe / Industrie". Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird tendenziell eine Entwicklung des Areals im Sinne des Stadtstrukturtyps "Heterogene Gebiete, 2.1 Büro / Verwaltung" sowie teilweise als Freiraum angestrebt.

Für den Strukturtyp "2.1 Büro / Verwaltung" weist der Teilplan Hitzeminderung basierend auf der Untersuchung eines sogenannten Modellierungsgebiets folgende Handlungsansätze als besonders wirksam aus:

- Baukörper für günstiges Mikroklima optimieren,
- Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräume beschatten,
- Fassaden klimaökologisch begrünen.

Im Rahmen der weiteren Projektierung ist zu prüfen, welche Handlungsansätze im konkreten Fall besonders geeignet sind und umgesetzt werden können.

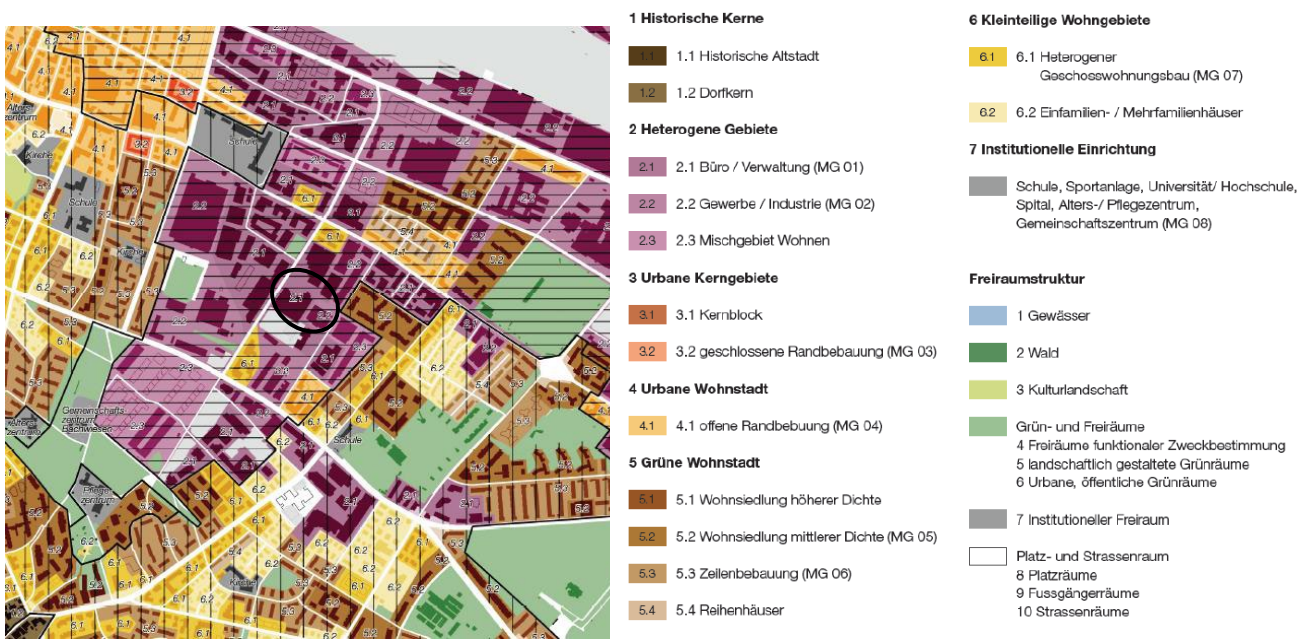


Abbildung 5-4 Fachplanung Hitzeminderung, Ausschnitt Teilplan Hitzeminderung (STRB 178/2020) (Geltungsbereich schwarz umkreist)

Der Teilplan Entlastungssystem zielt innerhalb der vulnerablen Gebiete (Hotspots) auf die Schaffung von besseren Regenerationsmöglichkeiten im näheren Wohn- und Arbeitsumfeld ab. Sommerkühle Freiräume sollen in kurzer Distanz oder auf klimatisch angenehmen Wegen erreichbar sein. Das Areal Flur Süd liegt im Randbereich eines vulnerablen Gebiets mit einer hohen Wärmebelastung und hohen Bevölkerungsdichte und wird der Freiraumkategorie "Sonstige Flächen" mit einem begrenzten Set an Handlungsansätzen zugewiesen. Die Flurstrasse wird dementsprechend basierend auf dem kommunalen Richtplan²⁰ als "Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität klimarelevant entwickeln" klassifiziert.

Der Teilplan Kaltluftsystem zielt auf den Erhalt und Schutz des Kaltluftsystems ab. Das Areal Flur Süd liegt in Bezug auf das Windsystem Talabwind in einer sekundären Leitbahn (siehe Abbildung 5-5). Für primäre und sekundäre Leitbahnbereiche empfiehlt die Fachplanung Hitzeminderung den Erhalt, Schutz und gegebenenfalls Ausbau des heutigen Grünanteils sowie die Optimierung versiegelter Bereiche (z.B. mittels Entsiegelung, hohes Reflexionsvermögen oder Beschattung).

²⁰ Kommunaler Richtplan Verkehr STRB Nr. 950/2019

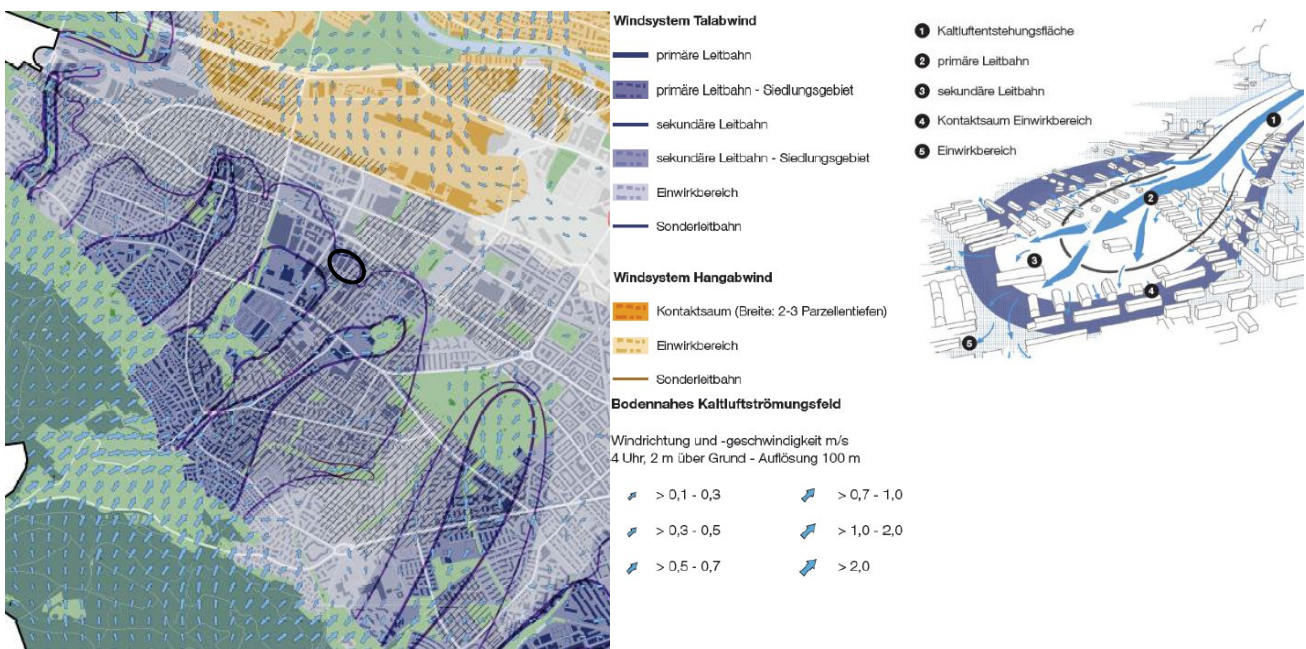


Abbildung 5-5 Fachplanung Hitzeminderung, Ausschnitt Teilplan Kaltluftsystem (STRB 178/2020) (Geltungsbereich schwarz umkreist)

Die Fachplanung Hitzeminderung nennt summarisch folgende Handlungsansätze:

- Baukörper für günstiges Mikroklima optimieren (HA 01)
- Gebäudestellung auf Luftaustausch ausrichten (HA 02)
- Grünflächen klimaökologisch gestalten (HA 03)
- Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräume beschatten (HA 04)
- Aufenthalts- und Bewegungsoberflächen entsiegeln und begrünen (HA 05)
- Materialien mit hoher Albedo für Strassen- und Platzoberflächen verwenden (HA 06)
- Wasser im städtischen Raum etablieren (HA 07)
- Regenwasser zurückhalten und versickern (HA 08)
- Dächer klimaökologisch begrünen (HA 09)
- Fassaden klimaökologisch begrünen (HA 10)
- Fassaden- und Dachmaterialien mit hoher Albedo verwenden (HA 11)
- Gebäudenahen Aussenraum beschatten (HA 12)
- Energie effizient nutzen (HA 13)

Die Erkenntnisse der Fachplanung Hitzeminderung sind bereits in die kommunalen Richtpläne Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten (SLöBA) und Verkehr eingeflossen. Der vorliegende Gestaltungsplan steht im Einklang mit den Festlegungen der kommunalen Richtpläne. Mit dem Gestaltungsplan wird unter Berücksichtigung eines phasengerechten Projektierungsspielraums die Umsetzung von Massnahmen zur Hitzeminderung vorgeschrieben:

- Art. 19: Vorgaben zu einer ökologisch wertvollen Begrünung der Flachdächer
- Art. 21: Notwendigkeit eines Umgebungsplans für die Aussenräume pro Etappe
- Art. 22: Schaffung von begrüneten, öffentlich nutzbaren Freiräumen
- Art. 23: Festsetzung der Freiflächenziffern
- Art. 24: Vorgaben zu Baumpflanzungen
- Art. 25: Vorgabe Mindestmass unversiegelte Fläche pro Etappe
- Art. 36: Optimierung der Bauten, Anlagen und Umgebung im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich
- Art. 37: Verpflichtung zur Umsetzung von kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung
- Art. 38: Vorgaben zur Entwässerung

Unter Berücksichtigung der Fachplanung Hitzeminderung sind im Rahmen der mit dem Gestaltungsplan vorgeschriebenen Konkurrenzverfahren verschiedene kompensatorische Massnahmen zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation zu prüfen. Nebst den (Begrünungs-)Massnahmen in der Umgebung, wie in Kapitel 3.3 Freiraum beschrieben, liegt das Augenmerk auf Gebäudebegrünungen, einem integrierten Regenwassermanagement, der Oberflächengestaltung mit natürlichen Materialien und hellen Farben sowie der Minimierung der Unterbauung. Der sommerliche Wärmeschutz in Gebäuden ist nach Möglichkeit ohne aktive Kühlung mit Aussenluft sicherzustellen, um Abwärme zu vermeiden.

Auf Stufe Baugesuch ist für das spezifische Vorhaben im Rahmen des Gesamtkonzepts aufzuzeigen, mit welchen konkreten Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen werden kann und ob weitere kompensatorische Massnahmen ausserhalb des Geltungsbereichs notwendig und sinnvoll sind.

5.2.4 Einfluss auf Windverhältnisse

Die zukünftige Windkomfortsituation im bodennahen Aussenbereich wurde mittels Windkanaluntersuchungen im Rahmen eines Gutachtens (Wacker Ingenieure, dat. 21.12.2020) [25] ermittelt.

Die wichtigsten Ergebnisse der Untersuchungen nach Anwendung der Komfortkriterien werden im Gutachten wie folgt zusammenfasst:

- Es wurden keine Gefahrenbereiche im Sinne der Kriterien für Personen im bodennahen Aussenbereich identifiziert.
- Während des Sommerhalbjahres sind im bodennahen Aussenbereich des geplanten Areals gute Windkomfortbedingungen zu erwarten. Die Windbedingungen sind damit größtenteils vergleichbar als die Windkomfortsituation am Projektstandort ohne Gebäudeeinfluss (also nur unter Berücksichtigung des lokalen Windklimas). Längerfristige Aufenthalte im Sitzen (bspw. für Cafés) sind in vielen Bereichen möglich. Lediglich an den Eckbereichen der Gebäude sind leicht ungünstigere Windkomfortbedingungen zu erwarten.
- Im Winterhalbjahr verschlechtert sich die Windkomfortsituation bedingt durch das windintensivere Windklima in fast allen Bereichen um etwa eine Stufe. Dennoch sind in diesem Zeitraum kurzfristige Aufenthalte in nahezu allen Bereichen möglich.

Eine detaillierte Abhandlung findet sich im beiliegenden Gutachten [25].

5.2.5 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Belastungen im Erdreich vorhanden. Es bestehen somit keine Einträge im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS)²¹.

5.2.6 Grundwasser

Das Geltungsbereich liegt im Gewässerschutzbereich A, im südlichen Randgebiet des Limmatgrundwasserstroms. Gemäss der Baugrunduntersuchung vom Februar 1982 der Basler & Hofmann AG, Zürich [6] wurden im Geltungsbereich Grundwasserspiegel in geringer Tiefe von ca. 0,2 bis 1,5 m unter Terrain auf ca. 406,1 bis 407,5 m ü. M. gemessen. Gemäss der hydrogeologischen Beurteilung betreffend zulässige Einbautiefe vom 18. April 2012 der Dr. Heinrich Jäckli AG, Zürich [7] ist das Grundwasservorkommen im Geltungsbereich aufgrund der geringen Durchlässigkeit der wassergesättigten Schichten als nicht nutzbar einzustufen. Somit sind im Geltungsbereich gemäss dem AWEL Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen" vom Februar 2019 [2] auch Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel unter entsprechenden Auflagen bewilligungsfähig. Im Gewässerschutzbereich A ist für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel (z.B. Untergeschosse, Pfahlfundationen) gemäss

²¹ <https://maps.zh.ch/> (abgerufen am 15.06.2020)

§ 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG)²² und Anhang Ziffer 1.5.3 der Bauverfahrensverordnung (BVV)²³ eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung bzw. Ausnahmegewilligung (bei Bauteilen unter dem mittleren Grundwasserspiegel) erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern gilt das AWEL-Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen" vom Februar 2019.

Unter Vorbehalt von Ersatzmassnahmen zum vollständigen Erhalt der natürlichen Grundwasser-Durchflusskapazität wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Ausnahmegewilligung für Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel in Aussicht gestellt. Das AWEL²⁴ schätzt das Projekt mit möglicherweise bis zu vier neu geplanten Untergeschossen als bewilligungsfähig ein (aktuell ist für alle Etappen von 2 Untergeschossen auszugehen)²⁵. Allfällige Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund der tiefen Baugrube sind in der Projektierung abzuklären und während des Baus zu beachten.

5.2.7 Entwässerung

Mit dem vorliegende Entwässerungskonzept auf Stufe Gestaltungsplan (Dokument Nr. 6 [4]) kann nachgewiesen werden, dass die gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden. Das Konzept dient als Grundlage für die weitere Planung. Die wesentlichen Schlussfolgerungen aus dem Konzept lassen sich an dieser Stelle wie folgt festhalten:

Frühere Abklärungen haben gezeigt, dass eine Versickerung im Untergrund unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nur in geringem Masse möglich ist. Daher konzentrieren sich die vorgeschlagenen Versickerungsmassnahmen auf das Potenzial der Bodenspeicherung in den obersten Bodenpassagen, indem gezielt Porenvolumen geschaffen wird. So wird auch das Potenzial der Verdunstung und des Wasserhaushalts der Grünfläche/ Bepflanzung gezielt gefördert (resultierender Kühlungseffekt, Mikroklima).

Neben der Förderung des natürlichen Wasserkreislaufs können dadurch auch die Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation reduziert werden. Neben den ökologischen Vorteilen der Versickerung in den Bodenschichten der geplanten Grünflächen, werden die gesetzlichen Anforderungen an die Abwasserbewirtschaftung des "Areal Flur Süd" bei Regenwetter erfüllt (prioritäre oberflächennahe Versickerung, innerstädtisches Mikroklima). Gleichzeitig werden durch geringere Abwassergebühren und ein minimiertes, unterirdisches Speichervolumina die Kosten optimiert.

Der direkte Abfluss wird durch Dach-, Mulden- und unterirdischen Bodenspeicher zurückgehalten resp. gedrosselt. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird dadurch soweit wie möglich versickert und die Einleitmenge in die Kanalisation reduziert bzw. der Spitzenabfluss minimiert. Das im "Areal Flur Süd" anfallende Schmutzwasser (Etappe 1 = 20 l/s, Etappe 2 = 25 l/s) wird im Projektperimeter im Trennsystem gesondert abgeleitet und direkt der Mischwasserkanalisation zugeleitet. Anhand eines hydrologischen Modells und Langzeitsimulation konnte mit den optimierten Massnahmen die maximal zulässige Einleitung in die Mischwasserkanalisation (140 l/s) als erfüllt nachgewiesen werden.

²² vom 2. Juni 1991. Nr. 724.11

²³ vom 3. Dezember 1997. Nr. 700.6

²⁴ AWEL: Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

²⁵ Schriftliche Stellungnahme der Abteilung Gewässerschutz, Grundwasser und Wasserversorgung per E-Mail vom 27.02.2020

Gemäss Stellungnahme UGZ/Lärmschutz²⁷ zum Masterplan vom 17.03.2020 kann davon ausgegangen werden, dass der Immissionsgrenzwert am Tag für Räume in Betrieben durch den Strassenverkehrslärm auf den Baulinien entlang der Flur- und der Flüelastrasse eingehalten ist.

Die neuen ortsfesten Anlagen der Lärmart Industrie- und Gewerbelärm (Heizung, Lüftung, Klima, Parkierung und Anlieferungen, etc.) müssen die Planungswerte nach Anhang 6 der LSV einhalten, zudem sind die Lärmemissionen im Sinne der Vorsorge soweit wie technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar zu reduzieren (Art. 7 LSV). Ebenso haben die heute bestehenden ortsfesten Anlagen die Immissionsgrenzwerte (IGW) der ES III einzuhalten.

Gemäss vorliegendem Lärmgutachten (BAKUS, dat. 06.05.2020) [1], das den Industrie- und Gewerbelärm ausgehend vom Areal Flur Süd beurteilt hat, können die Planungswerte gegenüber der Wohnnutzung auf dem angrenzenden Koch-Areal weitgehend eingehalten werden. Dazu sind Betriebsoptimierungen vorzunehmen, die mit überschaubarem Aufwand und geringen Kostenfolgen realisiert werden können.

Die Einhaltung der massgeblichen Grenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

²⁷ Stadt Zürich, Umwelt- und Gesundheitsschutz, Fachbereich Lärmschutz

6 Erläuterung der wichtigsten Gestaltungsplanvorschriften

6.1 A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziele

Der vorliegende private Gestaltungsplan "Areal Flur Süd" bezweckt eine Weiterentwicklung und Aufwertung des Areals in drei Etappen. Insbesondere soll das Angebot an Arbeitsplätzen erweitert werden, eine öffentlich nutzbare Fuss- und Velowegverbindung zwischen Flur- und Flüelastrasse geschaffen werden, der Weiterbestand der Energiezentrale gesichert werden und gleichzeitig eine generelle Freiraumaufwertung zugunsten der Öffentlichkeit erfolgen. Diese Planung basiert auf der kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplanung (vgl. Kapitel 4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen) und richtet sich nach den Zielsetzungen der 2000-Wattgesellschaft gemäss Art. 10 GO²⁸.

Das Vorhaben weicht bezüglich Nutzungsmass und Gebäudehöhe von der Bau- und Zonenordnung ab. Als planungsrechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung wird deshalb ein privater Gestaltungsplan erarbeitet. Grundlage sind das aus der Machbarkeitsstudie hervorgegangene Projekt sowie der Masterplan.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften [17] und dem dazugehörigen Plan [18] zusammen.

Art. 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. AL8662 und AL8194 (im Eigentum der UBS) und entspricht dem Projektperimeter der Arealentwicklung im Kapitel 2.3.1. Die westlichste Gebäudeecke der Liegenschaft Flurstrasse 55 (Parzelle Kat.-Nr. AL5730), die auf die Parzelle Kat.-Nr. AL8194 ragt, ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs (siehe Plan).

Art. 4 Geltendes Recht

Im Gestaltungsplan werden projektspezifische, planungsrechtliche Regelungen getroffen. Die übergeordneten Gesetzesvorschriften gelten nach wie vor.

Solange der private Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) im Gestaltungsplangebiet keine Anwendung.

Soweit der Gestaltungsplan keine Abweichungen definiert, gilt die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, PPV)²⁹.

Da die BZO der Stadt Zürich noch auf der Fassung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vor der Harmonisierung der Baubegriffe beruht, wird auch der Gestaltungsplan auf dieser Rechtsgrundlage verfasst.

6.2 B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Teilgebiete

Der Geltungsbereich ist in drei Teilgebiete unterteilt: Teilgebiet A mit dem oberirdischen Baubereich A1; Teilgebiet B mit dem oberirdischen Baubereich B1 und Teilgebiet C mit dem oberirdischen Baubereich C1. Der unterirdische Baubereich U1 kommt in den Teilgebieten A und C und der unterirdische Baubereich U3 in den Teilgebieten B und C zu liegen. Der unterirdische Baubereich U2 liegt vollumfänglich im Teilgebiet A.

²⁸ vom 26. April 1970, AS 101.100

²⁹ AS 741.500

Art. 6 Nutzweise

Mit der Regelung in Artikel 6 soll schwerpunktmässig eine Büronutzung, ergänzt durch Gastronomie- und Gewerbenutzungen in den Erdgeschossen, sowie die Aufrechterhaltung des Betriebs der Energiezentrale des EWZ ermöglicht werden. Dazu siehe Kapitel 3.4 Nutzungen.

Art. 7 Ausnützung

Die Ausnützung wird teilgebietsweise anhand der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) definiert. Die festgelegten Werte basieren auf dem Richtprojekt und wurden mit einer Reserve von ca. 5 Prozent aufgerundet. Die maximale anrechenbare Geschossfläche in allen Geschossen beträgt für das Teilgebiet A 22'000 m², für das Teilgebiet B 11'000 m² und für das Teilgebiet C 32'000 m². Ausnutzungsübertragungen in ein anderes Teilgebiet werden im untergeordneten Umfang zugelassen. Die anrechenbare Geschossfläche darf in demjenigen Teilgebiet, dem der Transfer zugutekommt, um maximal 10 Prozent überschritten werden.

Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen alle dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in allen Geschossen (einschliesslich Dach- und Untergeschossen) unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

Insgesamt ist damit eine Ausnützung von 65'000 m² anrechenbarer Geschossfläche im gesamten Geltungsbe-
reich zulässig. Diese Ausnützung kann frei auf die zulässigen Nutzungen verteilt werden. Es dürfte somit auch die gesamte Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen beansprucht werden. Gemäss geltender BZO (IG III, Ausnützungsziffer für Handels-/ Dienstleistungsnutzungen 150 Prozent) wären maximal 24'324 m² anrechenbarer Geschossfläche für Handels- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

Art. 8 Baubereiche

Um die beabsichtigten Bauten ermöglichen zu können, werden Baubereiche definiert, innerhalb derer die Gebäude anzuordnen sind. Im Baubereich A1 ist ein Hochhaus (mit unterschiedlichen Gesamthöhen, vgl. Erläuterung zu Art. 13) und im Baubereich B1 ein Ersatzneubau anstelle des heutigen Gebäudes Flüelastrasse 28 zulässig. Im Baubereich C1 kann der Gebäudebestand erneuert oder durch Neubauten ersetzt werden.

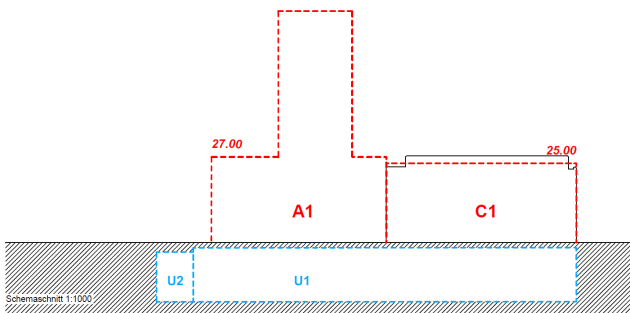


Abbildung 6-1 Schemaschnitt zum Gestaltungsplan

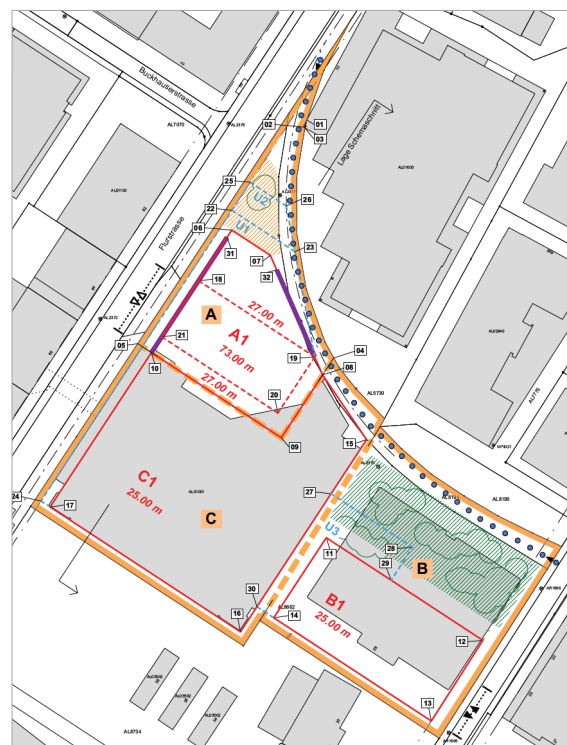


Abbildung 6-2 Auszug Plan Gestaltungsplan, Stand 04.05.2021

Die Pflichtlinien des Baubereichs A1 entlang der Flurstrasse bzw. des Gleisbogens stellen sicher, dass ein Neubau in diesem Bereich entsprechend dem Richtprojekt die Flucht des ABZ-Hochhauses (Koch-Areal) übernimmt bzw. den Gleisbogen räumlich fasst.

Zwischen dem Neubau im Baubereich B1 und dem Bestand oder einem Ersatzneubau im Baubereich C1 wird eine oberirdische Gebäudeanbindung in Form einer Passerelle ermöglicht.

Die in Art. 8 Abs. 3 erwähnten Gebäudeteile und Anlagen sind nur bewilligungsfähig, wenn sie auch die Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung des Art. 26 erfüllen.

Art. 9 Hochhaus

Im Baubereich A1 wird ein Hochhaus zugelassen. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie (unter Einbezug des Baukollegiums) wurde erkannt, dass die Anordnung eines höheren Hochhauses unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung an dieser Lage sinnvoll ist (vgl. Kapitel 3.2).

Massgebend für den Nachweis des Schattenwurfs ist ein Vergleichsprojekt, das durch die rechtskräftigen Baulinien und die einzuhaltenden Grenzabstände in Abweichung von Art. 11 Abs. 3 definiert wird. Das Vergleichsprojekt hat eine Gebäudehöhe von 25 m ab dem gewachsenen Boden gem. Art. 12 lit. a und eine Firsthöhe von 7 m einzuhalten. Zur Abschätzung des Schattenwurfs vgl. Kap. 3.2.4.

Art. 10 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

Die Baubereiche für unterirdische Gebäude erlauben in gewissen Bereichen den oberirdischen Gebäudegrundriss durch das Untergeschoss zu überschreiten.

Grundsätzlich ist es Ziel hochwertige Freiräume mit uneingeschränktem bzw. genügendem Erdreich für tiefwurzelnde Bäume zu schaffen (siehe dazu Kapitel 3.3.2 Unterbauung). Deshalb werden für die Baubereiche U1, U2 und U3 Mindestabstände zum gestalteten Terrain definiert.

Art. 11 Abstände

Es darf ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Baubereichsbegrenzungen gebaut werden. Ein minimaler Grenzabstand von 3,5 m ist durch die Festlegung der Baubereichsbegrenzungen überall gewährleistet. Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren wird die Einhaltung der feuerpolizeilich sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreien Verhältnissen durch die Baubehörde geprüft.

Art. 12 Gewachsener Boden

Der generelle Geländeverlauf entspricht einer leicht schrägen Ebene, die einerseits in Richtung Südwesten, d.h. in Richtung Uetliberg, und andererseits in Richtung Südosten, d.h. von der Flur- zur Flüelastrasse ansteigt. Die Flur- und die Flüelastrasse folgen dieser allgemeinen Topografie.

Der gewachsene Boden wird mit dem Gestaltungsplan im Sinne von § 5 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) mit einer Kote pro Teilgebiet in Orientierung an die Koten der angrenzenden Strassen festgelegt. Die massgebliche Kote des Teilgebiets C wurde ausserdem unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes definiert.

Art. 13 Abgrabungen / Aufschüttungen

Im Interesse einer qualitätsvollen Umgebungsgestaltung werden Abgrabungen und Aufschüttungen begrenzt. Abgrabungen sind nur für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen und Anlieferungszonen zulässig. Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs sowie zum Hochwasserschutz können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Art. 14 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen basieren auf dem zugrundeliegenden Masterplan und werden als Maximalhöhen ab dem gewachsenen Boden festgelegt. Sie sichern das Projekt und gewähren gleichzeitig stufengerecht einen angemessenen Spielraum für die Projektierung. Die Baubereiche B1 und C1 nehmen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m Bezug auf die Regelbauweise. Der Baubereich A1 orientiert sich mit einer maximalen Gebäudehöhe von 73 m am ABZ-Wohnturm im Koch-Areal.

Art. 15 Geschosszahl

Da die Höhe der Gebäude mittels Gebäudehöhe beschränkt ist, wird darauf verzichtet die Vollgeschosszahl zu regeln. Die Zahl der anrechenbaren Geschosse ist im Rahmen des PBG frei. Es ist eine Mindestraumhöhe von 2,4 m einzuhalten (§ 304 PBG).

Art. 16 Erdgeschoss

Die Erdgeschosse im Baubereich A1 und B1 sollen mit Bezug auf die Umgebung publikumsorientierte Nutzungen beherbergen (vgl. Kapitel 3.4). Diese Vorschrift dient der Belebung der angrenzenden Aussenräume und der Öffnung des Areals Flur Süd für die Öffentlichkeit. In diesem Kontext ist der zur Flurstrasse und zur Vorzone orientierte Teil des Erdgeschosses im Baubereich A1 mindestens in der ersten Raumtiefe mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 4,5 m auszugestalten. Dies gilt auch für den Baubereich C1, wobei hier eine Verringerung der lichten Raumhöhe durch den Einzug von Galerien zulässig ist.

Art. 17 Dachgestaltung

Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes sind nur Flachdächer zulässig.

Art. 18 Technisch bedingte Dachaufbauten

Über das oberste Geschoss hinaus sind aus städtebaulichen Gründen nur technisch bedingte Dachaufbauten zulässig. Massgebend ist der obere Abschluss des tatsächlichen obersten Geschosses, nicht die zulässige Gebäudehöhe gemäss Art. 14 bzw. der Planeintrag. Unter "technisch bedingt" sind Anlagen zu verstehen, die aus technischen Gründen über die tatsächliche Gebäudehöhe hinausragen müssen. Für Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie gilt eine maximale Höhe von 1,2 m. Anlagen zur Fassadenreinigung dürfen im Ruhezustand auf dem Areal nicht in Erscheinung treten.

Art. 19 Dachbegrünung

Die Vorschriften zur Dachbegrünung orientieren sich an Art. 11 Abs. 1 der BZO. Demnach wird für Flachdächer grundsätzlich eine ökologisch wertvolle Begrünung vorgeschrieben, sofern sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden. Um einen positiven Effekt auf das Lokalklima zu erreichen, ist zudem mit Ausnahme des Hochhausdaches im Baubereich A1 der Gesamtaufbau auf den Flachdächern so zu dimensionieren, dass die Flachdächer gleichermaßen der Begrünung und der Retention dienen.

Art. 20 Etappierung

Die bauliche Verdichtung wird im Zusammenhang mit der EWZ-Energiezentrale in drei Etappen vorgesehen. Etappe 1 umfasst im Wesentlichen das Hochhaus im Baubereich A1 sowie die Realisierung des öffentlich nutzbaren Fuss- und Velowegs. Etappe 2 umfasst im Wesentlichen einen Ersatzneubau im Baubereich B1 (EWZ-Energiezentrale) sowie die Realisierung des Pocket-Parks. Die EWZ-Energiezentrale soll künftig in den Neubau des Baubereichs A1 integriert werden können. Im Rahmen einer dritten Etappe wird ein Ersatzneubau der Dienstleistungszentrale Flurstrasse 65 ermöglicht, der sich in der Höhe und im Volumen am Bestand orientiert. Dazu siehe Kapitel 3.1 Etappierung.

6.3 C. Freiraum

Art. 21 Umgebungsplan

Obwohl das Vorhaben in Etappen realisiert wird und teilweise sehr funktionale Freiräume entstehen, soll eine hohe aussenräumliche Qualität in jeder Etappe über den gesamten Geltungsbereich erreicht werden. Um dies sicherzustellen ist pro Etappe ein Umgebungsplan zu erarbeiten und mit dem Baugesuch einzureichen. Im

Rahmen der Neugestaltung der Aussenräume sind zweckmässige Wegführungen für Fussgänger und Velofahrer im Sinne der Richtpläne sicherzustellen. Vgl. auch Kapitel 3.3.1.

Art. 22 Öffentlich nutzbare Freiräume

Die Vorzone und der Pocket Park sind als öffentlich zugängliche und attraktive Aussenräume zu gestalten. Sie sollen im Zusammenspiel mit der Erdgeschossnutzung zum Verweilen einladen. Für den Pocket-Park wird in den Gestaltungsplanvorschriften eine Mindestgrösse von 1'800 m² definiert. Vgl. auch Kapitel 3.3.1.

Die Potenziale zur stadtklimatischen und akustischen Gestaltung bei der Gestaltung der betroffenen Flächen sind soweit wie möglich auszuschöpfen.

Die Betretungsrechte zugunsten der Öffentlichkeit werden privatrechtlich mittels Dienstbarkeit/ Vertrag ergänzend zum Gestaltungsplan geregelt.

Art. 23 Freiflächenziffer

Im Gestaltungsplan wird für Etappe 1 eine Freiflächenziffer von 15 Prozent und für Etappe 2 und 3 eine Freiflächenziffer von 20 Prozent festgesetzt. Die Freiflächenziffer bezieht sich jeweils auf den gesamten Geltungsbereich. Mit einer Freiflächenziffer von 20 Prozent im Endzustand (nach Realisierung aller Etappen) wird das geltende Mass gemäss BZO an diesem Standort (15 Prozent) deutlich überschritten.

Die schematischen Nachweise zur Freiflächenziffer sind im Bericht zum Freiraum [9] aufgeführt.

Art. 24 Durchgrünung

Mindestens in den bezeichneten Bereichen sowie entlang der Flüelastrasse sind unter Berücksichtigung der Erschliessung Bäume bzw. Grossbäume zu pflanzen. Aufgrund der Platzverhältnisse sind Baumpflanzungen entlang der Flurstrasse unter Umständen nicht die beste Lösung. Es ist jedoch in jedem Fall eine raumwirksame Begrünung vorzusehen, die Baumpflanzungen beinhalten kann. Da in den massgeblichen Bereichen keine Untergeschosse zulässig sind, ist der Baumbestand alterungsfähig.

Art. 25 Unversiegelte Fläche

Zugunsten des Stadtklimas und der natürlichen Versickerung ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Die Versiegelung ist also auf die Flächen zu beschränken, wo sie funktional, technisch oder gestalterisch begründet werden kann. Um einen möglichst hohen Anteil an unversiegelter Fläche zu gewährleisten, wird pro Etappe ein Mindestmass an unversiegelter Fläche festgelegt. Die vorgegebenen Werte orientieren sich am Freiraumkonzept (vgl. Bericht zum Freiraum [9], Dokument Nr. 5), wobei ein Planungsspielraum von 10 Prozent berücksichtigt wird. Die Festlegungen beziehen sich ausschliesslich auf die Oberflächengestaltung. D.h. unterbaute Flächen gelten bei entsprechender Oberflächengestaltung auch als unversiegelt.

6.4 D. Gestaltung

Art. 26 Gestaltung

Entsprechend den Vorgaben im kantonalen Recht (vgl. § 71 Abs. 1 PBG) sind Bauten, Anlagen und Umschwung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 27 Qualitätssicherung

Zur Sicherung einer qualitätvollen Umsetzung der städtebaulichen und architektonischen Vorgaben hat die UBS für die architektonische Umsetzung aller Etappen ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren auszuloben (Studienauftrag oder Wettbewerb).

Im Rahmen der Konkurrenzverfahren ist auch die Machbarkeit und Wirksamkeit von Vertikalbegrünung im Kontext mit anderen Begrünungsmassnahmen im Freiraum und auf Dächern zu prüfen.

6.5 E. Erschliessung und Parkierung

Art. 28 Erschliessung Fuss- und Veloverkehr

Es ist sicherzustellen, dass für Fussgänger und Radfahrer ab der Flur- und Flüelastrasse eine angemessene Durchlässigkeit und der Anschluss ans öffentliche Wegnetz gegeben ist.

Art. 29 Öffentlich nutzbarer Fuss- und Veloweg

Entlang der nördlichen Begrenzung des Geltungsbereichs ist im Bereich des bestehenden Gleistrassees eine öffentlich nutzbare Fuss- und Veloverkehrsverbindung zwischen Flur- und Flüelastrasse mit einer Breite von mindestens 4,0 m zu realisieren. Mit dieser Festlegung wird eine entsprechende Vorgabe aus dem kommunalen Richtplan Verkehr verbindlich umgesetzt. Dazu siehe auch Kapitel 3.5.4 Fuss- und Veloweg.

Die Betretungsrechte zugunsten der Öffentlichkeit werden privatrechtlich mittels Dienstbarkeit/ Vertrag ergänzend zum Gestaltungsplan geregelt.

Art. 30 Erschliessung motorisierter Individualverkehr / Anlieferung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt an den im Plan bezeichneten Stellen. Die Tiefgarage des Baubereichs A1 wird über die Flurstrasse erschlossen, die Tiefgarage des Baubereichs B1 über die Flüelastrasse.

In Etappe 1 erfolgt die Anlieferung für das bestehende Gebäude Flüelastrasse 28 wie heute. In Etappe 2 erfolgt die Anlieferung für den Baubereich B1 in Kombination mit der neuen Tiefgarage über die Flüelastrasse. Die bestehende Vorfahrt beim Haupteingang Flurstrasse wird aufgehoben.

Art. 31 Zahl der Abstellplätze für Personenwagen und Zweiräder

Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen berechnet sich gemäss PPV. Unter Berücksichtigung der betrieblichen Bedürfnisse und der Zielvorgaben des Masterplans Energie der Stadt Zürich sowie aufgrund der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sind für Neubauten höchstens die gemäss PPV mindestens erforderliche Anzahl Abstellplätze (Minimum gemäss PPV) zulässig. Für die Bestandesbauten, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gestaltungsplans bestehen, gelten ab Inbetriebnahme der Etappe 1 die Maximalwerte (höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze) der PPV als Obergrenze (vgl. Kapitel 3.5.1 Parkierung).

Von der gesamthaft zulässigen Anzahl Abstellplätze für Personenwagen im Geltungsbereich des Gestaltungsplans dürfen höchstens 118 Abstellplätze in der Tiefgarage des nördlich angrenzenden Flurparks bereitgestellt werden. Voraussetzung dafür ist, dass die betroffenen Abstellplätze nicht gleichzeitig als Pflichtparkplätze für die Nutzungen des Flurparks dienen. Eine solche Verlegung von Parkplätzen auf das Nachbarareal erfordert eine grundbuchliche Sicherung, die im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen ist.

Art. 32 Anordnung der Abstellplätze für Personenwagen

Um den Freiraum zu schonen, sind Abstellplätze für Personenwagen grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Alle bestehenden oberirdischen Abstellplätze für Personenwagen sind mit der ersten Etappe aufzuheben oder unterirdisch anzuordnen.

Art. 33 Anordnung der Abstellplätze für leichte Zweiräder

Die Anordnung der Abstellplätze erfolgt nach den gängigen Vorgaben gemäss PPV. Das heisst, sie sind im Geltungsbereich sicher und gut zugänglich an geeigneten Lagen zu erstellen, wobei mindestens der für Beschäftigte bestimmte Teil dieser Abstellplätze witterungsgeschützt sein muss. Im Richtprojekt [9] sind mögliche Standorte für oberirdischen Abstellplätze für leichte Zweiräder dargestellt.

Art. 34 Anordnung der Motorradabstellplätze

Die Anordnung der Abstellplätze erfolgt nach den gängigen Vorgaben gemäss PPV.

6.6 F. Umwelt

Art. 35 Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Festlegung der Empfindlichkeitsstufe erfolgt nutzungskonform. Vgl. dazu auch Kapitel 5.2.9.

Art. 36 Ökologischer Ausgleich

Im Rahmen der weiteren Planung sind Flächen für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Dabei liegt die Priorität auf Flächen im Freiraum. Miteinzubeziehen sind auch Dachflächen. Fassadenbegrünungen werden im Kontext mit dem Lokalklima und den Begrünungen in der Umgebung stufengerecht geprüft.

Art. 37 Lokalklima

Im Rahmen der weiteren Planung sind die Auswirkungen der Vorhaben und kompensatorische Massnahmen aufzuzeigen. Massgeblich ist die Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich. Dazu siehe auch Kapitel 5.2.3 Lokalklima.

Art. 38 Entwässerung, Retention

Das im Geltungsbereich anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist nach den massgeblichen Vorgaben (Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung, Art. 7 des Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer) zu versickern (vgl. Kapitel 5.2.7 Entwässerung). Entwässerungskonzepte sind mit dem jeweiligen Baugesuch einzureichen. Diese müssen auch die Versickerungs- und Retentionsvolumina bestimmen.

Art. 39 Energie

Die Energievorschriften für die Neubauten orientieren sich an Art. 8 Abs. 8 BZO und entsprechen den aktuell üblichen Regelungen in Gestaltungsplänen in der Stadt Zürich. Darüberhinausgehende Massnahmen werden in Betracht gezogen. Dazu siehe Kapitel 3.6 Energienutzung. Für Umbauten von Bestandesbauten, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gestaltungsplans bestehen, gelten die ordentlichen gesetzlichen Vorgaben.

6.7 G. Schlussbestimmungen

Art. 40 Inkrafttreten

Die Inkraftsetzung dieses Gestaltungsplans erfolgt durch den Stadtrat.

7 Interessensabwägung

7.1 Einleitung

Stehen den Behörden laut Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes vom 28. Juni 2000 (RPV) bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln sowie beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen.

7.2 Innenentwicklung

In Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) werden Ziele und Grundsätze der Raumplanung aufgeführt. So ist insbesondere die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken. Dabei ist mit einer Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten, um möglichst viel Raum für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Arbeitsplätze zu schaffen. Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zuzuordnen und schwergewichtig an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind, zu planen. Es sind Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen zu treffen. Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen.

Gemäss kantonalem und regionalem Richtplan liegt der Geltungsbereich im Siedlungsgebiet. Im regionalen Richtplan ist das Gebiet zudem dem Zentrumsgebiet zugewiesen. Sowohl der regionale Richtplan als auch der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBa) der Stadt Zürich (Stand STRB 939/2019) sehen für das Areal Flur Süd eine über die geltende BZO hinausgehende Verdichtung vor (vgl. Richtplanung unter Kapitel 3). An einer verdichteten Bauweise mit Mehrausnutzung gegenüber der BZO (Zone IGIII) sowie einer Erhöhung der Nutzerdichte besteht vorliegend ein hohes Interesse. Dies deckt sich mit dem grundsätzlichen politischen Interesse zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen (vgl. dazu die Strategien des Stadtrats 2035 "Wirtschaftsstandort fördern" [21]). Die hohe Erschliessungsqualität (der Standort weist die ÖV-Güteklasse B auf) sowie die Lage in einem dynamischen, heterogenen Stadtgefüge sind massgebliche Voraussetzungen für die Verdichtung des Arbeitsplatzstandortes.

In gemischt genutzten Quartieren, die zunehmend verdichtet werden, ist die Belegung von Erdgeschossen zudem ein wichtiges Anliegen im Sinne von Art. 1 und 3 RPG. Mit der Festlegung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen wird diesem Aspekt Rechnung getragen.

7.3 Freiraum und Lokalklima

Durch die Erhöhung der Nutzungsdichte auf dem Areal und im Quartier generell erhöht sich auch der Anspruch auf genügende nutzbare Freiräume. Deshalb erfordert die Innenentwicklung die Aufwertung von Strassenräumen und qualitätsvolle, vielseitig nutzbare Freiräume. Der öffentliche Raum, die siedlungsinternen Freiräume und die Strassenräume gehören zu den zentralen Räumen, um Qualitäten schaffen zu können, die einen verdichteten Raum attraktiv und damit Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel machen. Verkehrsberuhigte Räume, genügend öffentlich zugängliche Freiräume sowie möglichst viele Grünflächen und Bäume tragen zum Wohlbefinden der Raumnutzer bei.

An den Freiräumen der Arealentwicklung Flur Süd besteht folglich ein hohes öffentliches Interesse. Dementsprechend sieht das Projekt nach Realisierung von Etappe 2 bzw. nach Vollausbau (Realisierung aller Etappen einschliesslich Etappe 3) eine Freiflächenziffer von 20 Prozent vor, die das geltende Mass der BZO an diesem Standort (15 Prozent) deutlich übersteigt. Mit den Festlegungen zum Freiraum, bestehend aus öffentlich nutz-

barem Freiraum, Dachterrassen (optional), Freiflächen, Durchgrünung, Bepflanzung, Mindestmass unversiegelter Flächen, Beschränkung der Unterbaubarkeit und Aufhebung von oberirdischer Parkierung werden die Freiräume quantitativ und qualitativ gesichert.

Da der Geltungsbereich in einem wärmebelasteten Gebiet liegt, verlangt die Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich eine Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag und in der Nacht.

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan, insbesondere zum Freiraum und zur Begrünung im Allgemeinen (vgl. Kapitel 5.2.3 Lokalklima), wird den lokalklimatischen Anforderungen gesamthaft Rechnung getragen. Zusätzlich wird mit Art. 37 der Gestaltungsplanvorschriften die Umsetzung von Massnahmen zur Hitzeminderung vorgeschrieben, welche die Festlegungen im Gestaltungsplan konkretisieren sollen.

7.4 Verkehr

In Art. 1 und 3 RPG wird die Erhöhung der Nutzerdichte schwergewichtig an Orten, die mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind verlangt. Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft sind zu schaffen und zu erhalten. Zudem ist der Erhalt und die Schaffung von Rad- und Fusswegen und die gute Erreichbarkeit von Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste verlangt.

Gemäss kommunalem Richtplan ist eine Fuss- und Velowegverbindung entlang des Gleistrasses zwischen Flur- und Flüelastrasse vorzusehen. Aus der Erhöhung der Nutzungsdichte ergibt sich auch eine höhere Verkehrsnachfrage. Aufgrund der Vorgabe im kommunalen Richtplan der Stadt Zürich darf der dadurch generierte Mehrverkehr insgesamt nicht zu einer Zunahme des MIV in der Stadt führen. Zur Vermeidung von zusätzlichem MIV und um den Freiraum auf dem Areal zu schonen, wird die höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze für Personenwagen für Neubauten auf das Minimum der PPV begrenzt (vgl. Kapitel 3.5 Verkehr und Erschliessung).

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan werden die Anforderungen an den Fuss- und Veloverkehr und an den motorisierten Verkehr berücksichtigt, so dass eine nachhaltige Abwicklung des Verkehrsaufkommens unter Berücksichtigung der umweltrechtlichen Vorgaben gewährleistet ist.

7.5 Umwelt

Die Arealentwicklung Flur Süd kann unter Vorbehalt der in späteren Verfahrensschritten zu erbringenden Nachweisen als mit der Umweltgesetzgebung vereinbar bezeichnet werden.

Am Weiterbestand der EWZ-Energieerzeugungsanlagen an diesem Standort besteht ein übergeordnetes Interesse. Durch die beabsichtigte Integration dieser Anlagen in den Neubau des Baubereichs A1 an der Flurstrasse kann diesem Anliegen Rechnung getragen werden.

7.6 Fazit

Unter Abwägung der getroffenen Festlegungen im Gestaltungsplan, welche die Interessen von Innenentwicklung, Wirtschaft, Quartiersversorgung, Freiraum / Ökologie, Verkehr und Lokalklima berücksichtigen, kann ein übergeordnetes Interesse an einer qualitativen baulichen Verdichtung ausgewiesen werden.

8 Verfahren

8.1 Gestaltungsplan

Das Gestaltungsplanverfahren baut auf der Machbarkeitsstudie und dem Masterplan auf. Die Machbarkeitsstudie wurde von Ende 2017 bis Ende 2019 erarbeitet. Danach wurde der vorliegende Masterplan als Grundlage für den Gestaltungsplan ausgearbeitet, dem der Stadtrat im Juni 2020 zugestimmt hat. Anschliessend wurde ein Gestaltungsplan-Entwurf ausgearbeitet, der Gegenstand der kantonalen Vorprüfung, der kommunalen Ämtervernehmlassung und der öffentlichen Auflage war.

Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen vom 5. September 2020 bis 3. November 2020 statt. Während dieser Zeit konnte sich jedermann zum Gestaltungsplan sowie den Beilagen äussern. Innerhalb der Frist ging eine Einwendung ein, die kurz darauf jedoch wieder zurückgezogen wurde. Die Einwendung ist somit gegenstandslos.

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des Gestaltungsplans "Areal Flur Süd" dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Dieser wird von der Baudirektion in der Vorprüfung vom 3. November 2020 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 Erdgeschossnutzung, Etappierung, Parkierung, Hochwasserschutz sowie Entwässerung. Daneben wurden Präzisierungen oder Ergänzungen im Erläuterungsbericht angesprochen. Die von der Baudirektion vorgebrachten Hinweise und Auflagen wurden geprüft, mit den zuständigen kantonalen Stellen geklärt und der Gestaltungsplan wurde entsprechend überarbeitet.

Ebenso wurden die Rückmeldungen aus der kommunalen Ämtervernehmlassung geprüft und der Gestaltungsplan in Abstimmung mit den jeweiligen Amtsstellen überarbeitet.

Der vorliegende Gestaltungsplan ist Gegenstand des Genehmigungsverfahrens.

Dem Gestaltungsplan muss nach Überweisung durch den Stadtrat vom Gemeinderat zugestimmt werden, anschliessend muss er durch die kantonale Baudirektion genehmigt werden.

Der weitere Ablauf des Gestaltungsplanverfahrens lässt sich wie folgt skizzieren:

- Stadtratsbeschluss: Überweisung an Gemeinderat
- Festsetzung Gemeinderat
- Frist für den Rekurs in Stimmrechtsachen (5 Tage) / Referendumsfrist (60 Tage)
- Genehmigung durch Baudirektion
- Rekursfrist (30 Tage)
- Inkraftsetzung Stadtrat
- Inkraftsetzung Rekursfrist (30 Tage)
- Inkraftsetzung

8.2 Verträge mit Stadt

Parallel zum Gestaltungsplan wurde ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet, der insbesondere den planungsbedingten Mehrwert regelt (vgl. Kap. 4.5.2 Ausgleich planungsbedingter Vorteile). Der städtebauliche Vertrag wird gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan dem Stadtrat vorgelegt.

Anhang

Anhang 1 Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] Amstein + Walthert, 2020: Lärmbeurteilung. Auswirkung der UBS-Anlagen auf das Kochareal. Version 2. Zürich, 23. April 2020
- [2] Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Kanton Zürich Baudirektion, 2019: Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen. Zürich, Februar 2019
- [3] Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Kanton Zürich Baudirektion, 2017: Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser. Zürich, April 2017
- [4] B+S AG, 2021: Privater Gestaltungsplan "Areal Flur Süd". Entwässerungskonzept Stufe Gestaltungsplan. 11. Mai 2021 / 1-06
- [5] Basler & Hofmann AG, 2021: Objektschutzkonzept Hochwasser – Privater Gestaltungsplan Flur-Süd, Zürich. Esslingen, 5. Mai 2021
- [6] Basler & Hofmann Ingenieure und Planer AG, 1982: Verarbeitungsgebäude Flur-Süd, Baugrunduntersuchung. Zürich, Februar 1982
- [7] Dr. Heinrich Jäckli AG, 2012: UBS Projektentwicklung Kochareal und Erweiterung Betriebsgebäude Flur 8048 Zürich-Altstetten. Hydrogeologische Beurteilung betreffend zulässige Einbautiefe. Zürich, 18. April 2012
- [8] E2A / Neuland, 2019: Arealentwicklung Flur Süd, Zürich Altstetten. Bericht Machbarkeitsstudie. Zürich, 06. Juni 2019
- [9] E2A / Neuland, 2021: Arealentwicklung Flur Süd, Zürich Altstetten. Masterplan Bericht zum Freiraum. Stand 14.04.2021
- [10] E2A, 2019: Arealentwicklung Flur Süd, Zürich Altstetten. Machbarkeitsstudie. Volumetrische Studie. Zürich, 26. September 2019
- [11] E2A, 2020: UBS Flur Süd-Areal. Projektkurzbeschrieb. Stand 28.04.2020
- [12] E2A, 2021: Arealentwicklung Flur Süd. Richtprojekt für Gestaltungsplan. Zürich, 02.02.2021
- [13] Feuerwehr Koordination Schweiz FKS, 2015: Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen. Version 1.0. Bern, 04.02.2015
- [14] Grün Stadt Zürich, 2010: Freiraumkonzept Letzi. Zusammenfassung. Zürich, Juli 2010
- [15] Planpartner AG, 2020: Zürich Altstetten. Arealentwicklung Flur Süd. Masterplan: Zürich, 11. Mai 2020
- [16] Planpartner AG, 2020: Zürich-Altstetten. Areal Flur Süd. Masterplan. Parkplatzberechnung. Zürich, 21. Januar 2020
- [17] Stadt Zürich / ProjektBeweger GmbH, 2020: Privater Gestaltungsplan "Areal Flur Süd". Zürich Altstetten, Kreis 9. Vorschriften. Fassung für die Vorprüfung und öffentliche Auflage. Zürich, 30.06.2020
- [18] Stadt Zürich / ProjektBeweger GmbH, 2020: Privater Gestaltungsplan "Areal Flur Süd". Zürich Altstetten, Kreis 9. Plan. Fassung für die Vorprüfung und öffentliche Auflage. Zürich, 30.06.2020
- [19] Stadt Zürich, 2011: Klimaanalyse Stadt Zürich (KLAZ). Ergebnisbericht Grundlagenarbeiten und Massnahmenvorschläge aus stadtklimatischer Sicht. Umwelt- und Gesundheitsschutz. Zürich, Juli 2011
- [20] Stadt Zürich, 2015: Strategien Zürich 2035. Herausforderungen und strategische Ziele. Beilage zu STRB Nr. 128/2015

- [21] Stadt Zürich, 2015: Strategien Zürich 2035. Herausforderungen und strategische Ziele. Beilage zu STRB Nr. 128/2015. Zürich, Januar 2015
- [22] Stadt Zürich, 2016: Masterplan Energie der Stadt Zürich. Zürich, Juni 2016
- [23] Stadt Zürich, 2020: Amt für Städtebau, Denkmalschutz, Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung, Inventarergänzung 2020, SBB Objekte Stadt Zürich. Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich vom 16. September 2020. SR 850
- [24] Stadt Zürich, 2020: Programm Klimaanpassung. Fachplanung Hitzeminderung. Stadt Zürich. Stand: Januar 2020
- [25] Wacker Ingenieure GmbH, 2020: Bebauung „Areal Flur Süd“ (Zürich, Schweiz). Windkanaluntersuchungen: Untersuchung des Windkomforts bzw. der Windverhältnisse im Rahmen der geplanten Überbauung des Areals. Zürich, 21.06.2020