

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 14. April 2021

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Koch-Areal», Zürich Altstetten/Albisrieden, Kreis 9

1. Zweck der Vorlage

Der private Gestaltungsplan «Koch-Areal» schafft zusammen mit der BZO-Teilrevision «Koch-Areal», die gleichzeitig mit separater Weisung dem Gemeinderat überwiesen wird, die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung des Koch-Areals basierend auf den Wettbewerbsresultaten der vorher durchgeführten Wettbewerbe.

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

Neben den erwähnten Planungsinstrumenten werden dem Gemeinderat gleichzeitig folgende Geschäfte zum Koch-Areal mit separaten Weisungen vorgelegt:

- die Baurechtsverträge mit drei Bauträgerinnen und
- der Objektkredit für den Quartierpark.

2. Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans

Das Koch-Areal liegt an der Quartiergrenze von Altstetten und Albisrieden, die durch das Areal verläuft. Es wird von der Flüela-, Rauti- und Flurstrasse sowie im Südwesten von privaten Liegenschaften und im Norden vom Areal Flur Süd der UBS AG begrenzt. Das Koch-Areal umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. AL8734 und AR5422 (beide im Eigentum der Stadt) und weist eine Grösse von 29 521 m² auf. Davon liegen 17 525 m² im Gestaltungsplanperimeter. Während der nördliche Geltungsbereich die Teilgebiete A (5363 m²) und B (5312 m²) umfasst, ist der südliche Geltungsbereich deckungsgleich mit dem Teilgebiet C (6850 m²).

Die Geltungsbereiche des privaten Gestaltungsplans umfassen nur die Bereiche des Koch-Areals, die zukünftig der Zentrumszone Z7 zugewiesen werden sollen (separate Weisung), da für den Quartierpark kein Regelungsbedarf über den Zonenplan hinaus besteht. Die Gestaltung der an den Quartierpark angrenzenden Freiräume im Geltungsbereich des Gestaltungsplans wird mit dem Gestaltungsplan sichergestellt.

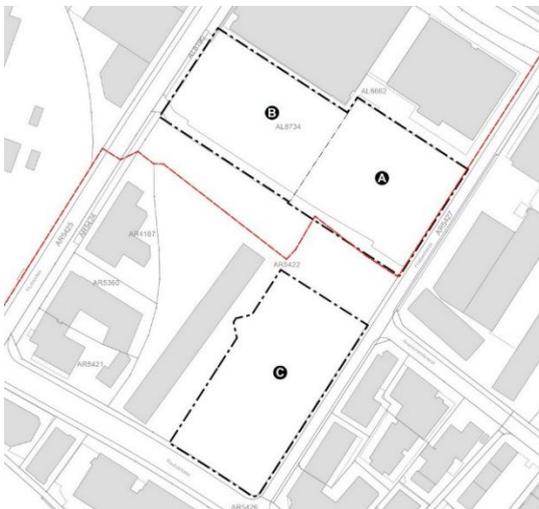


Abb. 1: Geltungsbereiche und Teilgebiete des Gestaltungsplans (schwarz strich-punktiert), Quartiergrenze (rot)

3. Ausgangslage

Die Stadt hat das Koch-Areal im Jahr 2013 mit der Absicht erworben, das in der Gemeindeordnung verankerte Drittelsziel zum Ausbau des preisgünstigen Wohnungs- und Gewerbeangebots in der Stadt Zürich zu stärken. Mit Umsetzung der geplanten Projekte entstehen in den nächsten Jahren auf dem ehemaligen Industrieareal ein gemischt genutzter und lebendiger Quartierteil mit rund 325 preisgünstigen Wohnungen für etwa 900 Personen und grosszügigen Flächen für das Gewerbe. Der rund 12 000 m² grosse, öffentlich zugängliche Quartierpark mit der im «Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung» aufgeführten Kohlenlagerhalle deckt den durch die neuen Überbauungen entstehenden Bedarf an öffentlichem Freiraum. Er bietet der Quartierbevölkerung einen Erholungsbereich und einen gemeinsamen Treffpunkt.

Die Stadt hat das Areal im Dezember 2013 für rund 70 Millionen Franken von der UBS AG erworben. Anschliessend wurden im Rahmen von städtebaulichen Machbarkeitsstudien die baulichen Potenziale des Areals geprüft und die Grundlagen für die Arealentwicklung geschaffen. Im September 2017 haben die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) für das Teilgebiet B sowie die Bau- und Wohnbaugenossenschaft Kraftwerk1 für das Teilgebiet C den Zuschlag der Stadt für die Realisierung der gemeinnützigen Wohnungen und die Immobilienentwicklerin Senn Resources AG (Senn) den Zuschlag für den Bau des Gewerbehauses im Teilgebiet A erhalten. Der Quartierpark wird durch Grün Stadt Zürich (GSZ) realisiert. Die vier Baurägerinnen haben eine gemeinsame Vision: Es soll ein lebendiges «Koch-Quartier» mit neuen Formen der Kooperation und des Austauschs unter Einbezug des umgebenden Quartiers entstehen.

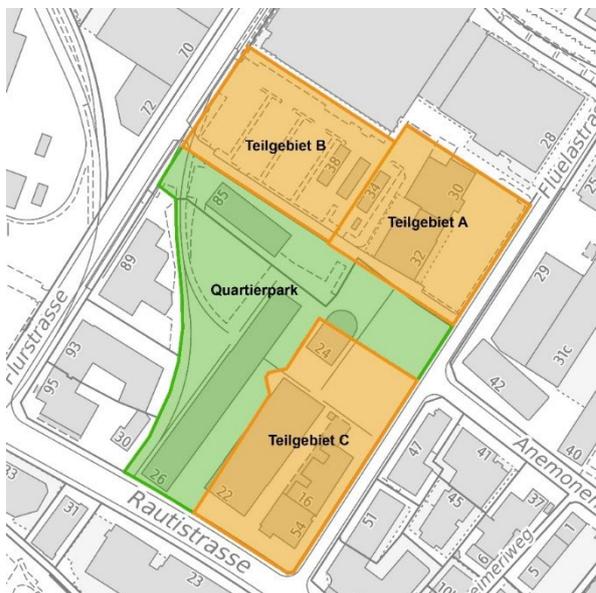


Abb. 2: Koch-Areal, Übersicht Teilgebiete

Im Sommer 2018 starteten – nach Zustimmung der Zürcher Stimmbevölkerung zur städtischen Vorlage «Gemeinnütziger Wohnungsbau auf dem Koch-Areal» und der gleichzeitigen Ablehnung der Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» – die Architekturwettbewerbe. Diese wurden in Form von vier parallelen, selektiven Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Folgende Projekte gingen als Sieger aus den Verfahren hervor: auf dem Baufeld A (Gewerbehause) «BLAUREGEN» der ARGE Käferstein & Meister AG und Murat Ekinci Architekt, Zürich; auf dem Baufeld B (gemeinnütziger Wohnungsbau mit Gewerbenutzung) «MOERAKI» von Enzmann Fischer Architekten, Zürich; auf dem Baufeld C (gemeinnütziger Wohnungsbau mit Gewerbenutzung) «SALE CON FRITAS» von Studio

Trachsler Hoffmann, Zürich, und das Projekt «WILD AT HEART» von Krebs und Herde Landschaftsarchitekten, Winterthur, für den Quartierpark.

Basierend auf den Siegerprojekten haben die Bauträgerinnen ihre Projekte unter Einbezug von privaten und städtischen Fachexpertinnen und -experten sowie einem partizipativen Verfahren weiterentwickelt und aufeinander abgestimmt. Dabei wurden die Projekte insbesondere betreffend den Themenfeldern Nutzungen und Gebäudehöhen, Erschliessung und Parkierung, Freiraum, Nutzungskonzept Kohlenlagerhalle sowie Stadtklima koordiniert und optimiert.

4. Planungsrechtliche Situation

Die Geltungsbereiche des Gestaltungsplans wie auch das gesamte Koch-Areal liegen gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) in der Industrie- und Gewerbezone IG III mit einer Freiflächenziffer von 15 Prozent und Empfindlichkeitsstufe IV nach Lärmschutzverordnung. Sie sind zudem dem Hochhausgebiet III mit einer maximalen Gebäudehöhe von 40 m zugewiesen.

Die geplante Entwicklung des Koch-Areals zu einem gemischt genutzten Stadtquartier ist im Rahmen der geltenden Grundordnung nicht möglich. Es sind eine BZO-Teilrevision (separate Weisung) sowie ein privater Gestaltungsplan erforderlich. Letzterer erlaubt es, die gemäss der vorgesehenen Zonierung (Zentrumszone Z7) zulässige Ausnützung in den für eine Bebauung vorgesehenen Teilgebieten zu überschreiten. Der Gestaltungsplan ermöglicht es weiter, mit dem geplanten Hochhaus die zulässige maximale Höhe des Hochhausgebiets III (40 m) zu überschreiten und von der Höhenwirkung der Baulinie an der Flüelastrasse abzuweichen.

5. Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) 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.

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). Die BZO-Teilrevision zur Umsetzung von Art. 19 MAG in der Stadt Zürich wurde mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 1127/ 2020 dem Gemeinderat überwiesen. Mit der Inkraftsetzung der BZO-Teilrevision wird frühestens ab September 2021 gerechnet.

Basierend auf dem Entwurf des Gestaltungsplans «Koch-Areal» (datiert vom 11. Mai 2020) und der BZO-Teilrevision «Koch-Areal» (datiert vom 8. Mai 2020), jeweils in der Fassung zur öffentlichen Auflage, wurde die städtische Schätzungskommission mit der Ermittlung einer Prognose des planungsbedingten Vorteils beauftragt.

Die Schätzungskommission kommt gemäss Schätzungsprotokoll vom 8. Juli 2020 (GV-Nr. 35/2020) zusammengefasst zu folgendem Ergebnis: Der mit den beiden Planungsmassnahmen entstehende planungsbedingte Vorteil wird durch die Abgabe der Teilgebiete B und C (gemäss Gestaltungsplan) an gemeinnützige Wohnbauträger mehr als ausgeglichen.

Durch die Abgabe im Baurecht zum Richtlinienlandwert verzichtet die Stadt auf die Realisierung des vollen Verkehrswerts. Die Differenz zur Realisierung des vollen Verkehrswerts infolge der Abgabe der Teilgebiete B und C an gemeinnützige Bauträger von etwa Fr. 87 590 000.– übersteigt damit den erforderlichen Mehrwertausgleich von etwa Fr. 25 480 000.– um mehr als das Dreifache. Auch unter Vorbehalt von untergeordneten Veränderungen der zugrunde gelegten Rahmenbedingungen bis zur Einreichung der Baugesuche kann angesichts dieses Verhältnisses davon ausgegangen werden, dass im Zusammenhang mit den vorliegenden Planungsmassnahmen (privater Gestaltungsplan «Koch-Areal» und BZO-Teilrevision «Koch-Areal») kein zusätzlicher Mehrwertausgleich gemäss MAG eingefordert werden kann. Die Baurechtnehmerinnen sind während der Baurechtsdauer dazu verpflichtet, die Wohnungen nach dem Selbstkostenprinzip zu bewirtschaften und zu vermieten. Im Rahmen der Mehrwertermittlung ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücke dauerhaft für den gemeinnützigen Wohnungsbau gesichert sind (§ 13 Abs. 1 lit. c MAV).

6. Wichtigste Festlegungen des privaten Gestaltungsplans

Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplans sind die je Teilgebiet zu Richtprojekten (datiert vom 16. April bzw. 27. April 2020) weiterbearbeiteten Siegerprojekte aus den erwähnten Wettbewerbsverfahren. Es handelt sich somit um drei eigenständige Projekte mit individuellem Ausdruck und Merkmalen. Die Projekte wurden von den Baurechtnehmerinnen inhaltlich aufeinander abgestimmt. Vor diesem Hintergrund werden mit diesem Gestaltungsplan einerseits übergreifende Regelungen über die Geltungsbereiche erlassen, andererseits aber je Teilgebiet wo nötig spezifische, differenzierte Festlegungen getroffen, die die Umsetzung der einzelnen Richtprojekte ermöglichen sollen. Dies hat teilweise weitgehende und detaillierte Regelungen erforderlich gemacht, um den drei einzelnen Projekten gerecht werden zu können.

Allgemeine Bestimmungen (Art. 1–3)

Der private Gestaltungsplan «Koch-Areal» setzt sich aus den Gestaltungsplanvorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 zusammen (Art. 2). Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung seiner Geltungsbereiche unter Schaffung von preisgünstigen Wohnungen sowie Gewerberäumlichkeiten (Art. 1). Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der BZO in den Geltungsbereichen 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. 3).

Die Wirkung der Baulinien bezüglich der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 ff. PBG ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert. Darüber hinaus wird die Wirkung der Baulinie in einem Abschnitt entlang der Flüelastrasse im Baubereich C gemäss Bezeichnung im Situationsplan während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert (Art. 3). Damit soll im Teilgebiet C die Realisierung des Wettbewerbsprojekts ermöglicht werden, das im betroffenen Abschnitt eine auskragende Terrasse im 1. Obergeschoss vorsieht.

Die Geltungsbereiche werden gemäss Situationsplan in drei Teilgebiete (A, B, C) gegliedert. Das Teilgebiet B wird weiter in die Teilgebiete B_{Ost} und B_{West} unterteilt, da für diese mit Art. 14 unterschiedliche Höhenkoten des gewachsenen Bodens festgelegt werden.

Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 4–26)

Im Teilgebiet A sind vorwiegend gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Dementsprechend werden mässig störende Gewerbebetriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Schulungs- und Bildungsangebote zugelassen. Wohnnutzung ist im Teilgebiet A nicht zulässig. Die Teilgebiete B und C dienen primär der Wohnnutzung. Daneben sind dort mässig störende Gewerbebetriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Schulungs- und Bildungsangebote sowie im Teilgebiet C zusätzlich kulturelle Nutzungen zulässig. Mit der Zulässigkeit von kulturellen Nutzungen sollen insbesondere die vorgesehenen Übungs- und Aufführungsflächen des Zirkusquartiers und des Zirkus Chnopf im Teilgebiet C ermöglicht werden (Art. 4).

In den Teilgebieten B und C sind an den zu den angrenzenden Strassen und zum Quartierpark orientierten Fassaden im Erdgeschoss mindestens zu 50 Prozent nur publikumsorientierte, gewerbliche Nutzungen wie z.B. Gaststätten, Verkaufsgeschäfte, Werkstätten sowie Kinderbetreuungseinrichtungen, Kindergärten und Gemeinschaftseinrichtungen zulässig (Art. 5). Diese Festlegung dient der Belebung der angrenzenden Freiräume und der Öffnung des Koch-Areals 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. 13).

In Bezug auf die zulässigen Handelsnutzungen werden publikumsintensive Verkaufsnutzungen wie Einkaufszentren, Warenhäuser und dergleichen in den Geltungsbereichen ausgeschlossen (Art. 6). Der im Teilgebiet B vorgesehene Lebensmittel-Grossverteiler gilt mit einer Verkaufsfläche von rund 1400 m² nicht als Einkaufszentrum, sondern als Grossladen (§ 5 Besondere Bauverordnung II, BBV II, LS 700.22) und ist von dieser Festlegung nicht betroffen. Zur Versorgung des Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs ist dieser zulässig und erwünscht.

Im Teilgebiet A wird aufgrund der vorwiegend gewerblichen Nutzung eine maximale oberirdische Baumasse von 86 000 m³ festgelegt. In den Teilgebieten B und C, in denen insbesondere Wohnnutzung vorgesehen ist, wird die Ausnützung über die für diese Nutzung aussagekräftigere anrechenbare Geschossfläche (aGF) geregelt. Die maximale anrechenbare Geschossfläche in allen Geschossen beträgt für das Teilgebiet B 27 000 m², für das Teilgebiet C 25 000 m² (Art. 9).

Für beide Geltungsbereiche (alle Teilgebiete) ergibt sich somit bei Umrechnung der zulässigen Baumasse im Teilgebiet A (unter Annahme eines teilweisen Einbaus von Galerien) eine aGF von insgesamt etwa 68 200 m². Dies entspricht einer Ausnutzungsziffer von etwa 3.9 über den gesamten Geltungsbereich dieses Gestaltungsplans. Zum Vergleich: Die mit der parallelen BZO-Teilrevision vorgesehene Zonierung der Geltungsbereiche des Gestaltungsplans als Zentrumszone Z7 erlaubt eine Ausnutzung von 2.6 bzw. im Rahmen einer Arealüberbauung gemäss Art. 8 BZO von rund 3.0. Bezogen auf das gesamte Koch-Areal, also unter Einschluss der Fläche des Quartierparks ausserhalb der Geltungsbereiche des Gestaltungsplans, beträgt die Ausnutzungsziffer etwa 2.3. Das geschilderte Verhältnis von Festlegungen des Gestaltungsplans zur BZO entspricht der mit den städtebaulichen Studien entwickelten und überprüften Absicht, auf den für eine Bebauung bestimmten Teilgebieten eine hohe Dichte zu ermöglichen, um im Gegenzug die Fläche für den Quartierpark freizuspielen.

In den Teilgebieten B und C wird ein Mindestwohnanteil von 80 Prozent bzw. 60 Prozent festgelegt. Damit wird das Ziel der Schaffung von Wohnraum im Gestaltungsplan verbindlich vorgeschrieben. Im Teilgebiet C wird der Wohnanteil aufgrund der bestehenden Belastung durch Verkehrslärm an der Rautistrasse zusätzlich auf höchstens 80 Prozent beschränkt (Art. 7). Mindestens die Hälfte des Wohnanteils in den Teilgebieten B und C ist als

preisgünstiger Wohnraum gemäss § 49b PBG zu erstellen. Damit sind im Teilgebiet B mindestens 40 Prozent und im Teilgebiet C mindestens 30 Prozent der jeweils gesamten anrechenbaren Geschossfläche als preisgünstiger Wohnraum zu realisieren (Art. 8).

Die Gebäude sind grundsätzlich innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche anzuordnen, wobei auf die Baubereichsbegrenzungen gebaut werden darf. Abweichungen davon werden für bestimmte Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen in den Vorschriften des Gestaltungsplans geregelt (Art. 11).

Die maximale Gebäudehöhe wird je Baubereich festgelegt (Art. 16). Sie beträgt im Teilgebiet A (Baubereich A1) 25 m. In den Baubereichen B1 und C1 werden mit dem Gestaltungsplan je ein Hochhaus zugelassen (Art. 21). Für das Hochhaus im Baubereich B1 wird neben der maximalen Gebäudehöhe von 86 m auch ein volumenprägender Rücksprung der zur Flurstrasse orientierten Fassade in einer Höhe von 48 bis 52 m vorgeschrieben (Art. 17). Damit wird ein wesentliches Gestaltungsmerkmal gemäss Richtprojekt mit dem Gestaltungsplan verbindlich vorgeschrieben. In den übrigen Baubereichen des Teilgebiets B betragen die maximalen Gebäudehöhen 25 m (B2), 7 m (B3) und 12 m (B4).

Das auf dem Wettbewerbsresultat basierende Richtprojekt für den Baubereich C1 ist baurechtlich als Hochhaus zu qualifizieren, da es zehn anrechenbare Geschosse aufweist. Darunter einerseits eine teilweise unterirdische, zweigeschossige Trainingshalle für den Zirkus Chnopf und andererseits ein oberstes, attikaartiges Geschoss, das jedoch baurechtlich ein Vollgeschoss ist. Basierend auf dieser Grundlage darf ein Hochhaus im Baubereich C1 eine Gebäudehöhe von höchstens 29,5 m aufweisen. Im Baubereich C2 ist die Gebäudehöhe auf höchstens 5,5 m begrenzt.

Massgebend für die zulässige Gesamthöhe ist in den Geltungsbereichen der mit dem Gestaltungsplan im Sinne von § 5 der allgemeinen Bauverordnung (ABV, LS 700.2) festgelegte gewachsene Boden (Art. 14). Je Teilgebiet werden ein bis zwei Höhenkoten 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.

Freiraum (Art. 27–38)

Alle Freiräume müssen zu einer guten Durchgrünung des Quartiers beitragen (Art. 27). Zur Umsetzung dieses Grundsatzes werden verschiedene ergänzende und konkretisierende Regelungen erlassen. So werden je Teilgebiet Mindestanteile unversiegelter Flächen (Art. 28), Mindestanteile an Freiflächen gemäss § 257 PBG (Art. 29) sowie Flächen, die ökologisch wertvoll zu begrünen sind (Art. 51), festgelegt. Weiter werden Vorgaben zur Vertikal- und Dachbegrünung (Art. 37, 38), zur Pflanzung grosskroniger Bäume (Art. 35) und zur Mindestüberdeckung bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen formuliert (Art. 36).

Die zum geplanten Quartierpark orientierten Freiraumbereiche sind als öffentlich nutzbare Freiräume auszubilden, die mit dem angrenzenden Quartierpark ausserhalb der Geltungsbereiche ein Ganzes ohne ablesbare Grenzen bilden (Art. 31).

Gestaltung (Art. 39)

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.

Erschliessung und Parkierung (Art. 40–47)

Das Koch-Areal ist so zu gestalten und zu bebauen, dass für den Fuss- und Veloverkehr bzw. die Allgemeinheit eine angemessene Durchlässigkeit gewährleistet ist (Art. 40). Im Süden der Teilgebiete A und B ist orientiert zum Quartierpark eine öffentlich nutzbare Fuss- und Veloverbindung zwischen Flur- und Flüelastrasse mit einer Breite von mindestens 3.5 m zu erstellen. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und den Lieferverkehr erfolgt über die Flur- und die Flüelastrasse (Art. 41, 42).

Die Anzahl Abstellplätze für leichte Zweiräder und Motorräder richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV (Art. 43, 44). Das gleiche gilt für die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen, wobei die höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze gemäss PPV in den Geltungsbereichen insgesamt auf die mindestens erforderliche Anzahl gemäss PPV festgelegt wird (Art. 45). Sofern diese Bedingung über beide Geltungsbereiche eingehalten wird, darf die Anzahl Abstellplätze für die Nutzungen im Teilgebiet A im Sinne der Gewährung eines grösseren Spielraums der höchstens zulässigen Anzahl gemäss PPV entsprechen. Dieser Spielraum kann im Teilgebiet A nur genutzt werden, wenn in den Teilgebieten B und/oder C die mindestens erforderliche Anzahl Abstellplätze gemäss PPV basierend auf einem Mobilitätskonzept nach PPV in entsprechendem Mass unterschritten wird. Die Baurechtnehmerinnen der Teilgebiete B und C (ABZ und Kraftwerk1) beabsichtigen auf diese Weise die Realisierung von autoarmem Wohnen. So soll der Individualverkehr auf und zum Koch-Areal stark reduziert und damit der zentralen, urbanen Lage des Quartiers Rechnung getragen werden. Über allfällige Mobilitätskonzepte entscheidet die Bausektion im Rahmen der Baubewilligungsverfahren.

Anstelle der nutzungsspezifischen Zuordnung der Abstellplätze ist eine Mehrfachnutzung von Abstellplätzen unter Anwendung eines Fahrtenmodells zulässig. Eine Mehrfachnutzung von Abstellplätzen im Rahmen eines Fahrtenmodells ist teilgebietsintern in allen drei Teilgebieten und teilgebietsübergreifend zwischen den Teilgebieten A und C zulässig. Der Gestaltungsplan legt basierend auf dem «Leitfaden Fahrtenmodell»¹ die Regeln fest, nach denen von der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren die höchstens zulässige Fahrtenzahl zu bestimmen ist (Art. 47).

Umwelt (Art. 48–54)

Für Neubauten in den Geltungsbereichen 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, Version 2020.1, einhalten. 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 Abwärmennutzung gedeckt werden kann und der Anschluss möglich ist (Art. 48).

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, SR 451.1) zu optimieren (Art. 50). 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:

¹ Stadt Zürich, Tiefbauamt / Umwelt- und Gesundheitsschutz: Leitfaden Fahrtenmodell, eine Planungshilfe, Januar 2007, aktualisiert März 2016

- Begrenzung der Baubereiche
- Minimierung unterirdischer Baubereiche
- Mindestanteil unversiegelter Fläche je Teilgebiet
- Pflicht zur Pflanzung grosskroniger Bäume
- Mindestüberdeckung für Pflanzungen in unterbauten Bereichen
- Mindestanteil Vertikalbegrünung in den Teilgebieten A und B
- Regelung zur Dachbegrünung
- Mindestanteil ökologisch wertvoll zu begrünender Flächen je Teilgebiet.

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. 52).

Mit STRB Nr. 797/2017 hatte der Stadtrat beschlossen, die damals auf dem Koch-Areal gelegenen Flächen des im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte aufgeführten Objekts «Pionier- und Ruderalfläche Flurstrasse Ost» (KSO 30.21) nicht unter Schutz zu stellen. Mit dem erwähnten Stadtratsbeschluss wurde festgelegt, dass im Rahmen der weiteren Projektierung auf dem Koch-Areal Ersatzmassnahmen umzusetzen sind. Demnach sind 2000 bis 4000 m² des Freiraums auf dem Koch-Areal am Boden ökologisch zu begrünen, wobei diese Flächen nicht ausschliesslich im geplanten Quartierpark liegen dürfen. Darauf basierend legt der Gestaltungsplan je Teilgebiet Mindest-Flächenanteile fest, die ökologisch wertvoll zu begrünen sind (Art. 51).

Im Geltungsbereich gilt der zukünftigen Grundordnung entsprechend gemäss Art. 43 Lärm-schutz-Verordnung (LSV, SR 814.41) die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 53).

Die Geltungsbereiche des Gestaltungsplans sind teilweise durch Lärmimmissionen des Verkehrs der angrenzenden Rauti- und Flurstrasse vorbelastet. Für die betroffenen Bereiche der Teilgebiete B und C werden Lärmschutzmassnahmen mit dem Gestaltungsplan vorgeschrieben (Art. 54). Damit wird ein angemessener Schutz der geplanten Wohnnutzung vor Verkehrslärm sichergestellt. Ergänzend ist beabsichtigt, in der Flurstrasse zwischen Rauti- und Badenerstrasse Tempo 30 einzuführen. Die entsprechenden Schritte wurden stadintern veranlasst.

7. Lokalklima

Die Geltungsbereiche des vorliegenden Gestaltungsplans weisen gemäss kantonalen Klimamodellkarten einen nächtlichen Wärmeinseleffekt von plus 2–3 °C um 4 Uhr auf. Sie befinden 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 (STRB Nr. 178/2020). 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 (STRB Nrn. 939/2019 und 950/2019). Der kommunale Richtplan SLöBA sieht für die Geltungsbereiche des Gestaltungsplans ein «Gebiet mit baulicher Verdichtung über BZO 2016» vor. Mit der Funktion Parkanlage legt er zudem für den Bereich des beabsichtigten Quartierparks auf dem Koch-Areal ausserhalb der Geltungsbereiche einen Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion fest.

Mit der beabsichtigten Zonierung eines grossen Teils des Quartierparks als Freihaltezone FP soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des künftigen Quartierparks geschaffen werden (vgl. separate Vorlage BZO-Teilrevision «Koch-Areal»). Damit werden die Ziele der Fachplanung Hitzeminderung insbesondere durch die Schaffung von einem grösseren Grünflächenanteil und der Entsiegelung von Flächen verfolgt. Für die Geltungsbereiche des privaten Gestaltungsplans «Koch-Areal» werden die zuvor erwähnten detaillierten Vorschriften erlassen, die die Zielsetzung der Fachplanung Hitzeminderung unterstützen sollen.

8. Preisgünstiger Wohnraum

Seit 1. November 2019 ist § 49b PBG sowie die dazu gehörende Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV, LS 700.8) in Kraft. Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann gestützt auf § 49b PBG für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden. Einzelheiten regelt die PWV. Basierend darauf können die Gemeinden kommunale Regelungen in der BZO zum preisgünstigen Wohnraum treffen, die zukünftig bei Aufzonungen anzuwenden sind. Mit einer Inkraftsetzung der dafür erforderlichen BZO-Teilrevision (betreffend preisgünstiger Wohnraum) wird für die Stadt Zürich frühestens im Herbst 2021 gerechnet. Gestützt auf § 49b PBG i. V. m. § 79 ff. PBG und § 83 ff. PBG sind zudem separate Regelungen zum preisgünstigen Wohnraum in den Sondernutzungsplanungen (Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne) möglich.

Wie bereits erwähnt, wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht: Im Teilgebiet B sind mindestens 40 Prozent und im Teilgebiet C mindestens 30 Prozent der jeweils gesamten anrechenbaren Geschossfläche als preisgünstiger Wohnraum zu realisieren. Weiter werden Belegungs-vorschriften für den preisgünstigen Wohnraum erlassen. Zudem werden die Baurechtnehmerinnen der geplanten Wohnbauten mit den Baurechtsverträgen dazu verpflichtet, dass bei allen Wohnungen die maximal zulässigen Erstellungskosten gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, AS 841.1) nicht überschritten werden dürfen.

9. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die öffentlichen Auflagen gemäss § 7 PBG von privatem Gestaltungsplan «Koch-Areal» und BZO-Teilrevision «Koch-Areal» fanden gleichzeitig vom 4. Juli 2020 bis 1. September 2020 statt. Während der Auflage ging ein Einwendungsschreiben zum Gestaltungsplan ein, in dem drei Anträge gestellt werden. Die Anträge betreffen die Themen Begrünung, Hitzeminderung und die Auswirkung von Baukörpern, insbesondere des Hochhauses, auf die Luftzirkulation. Im Bericht zu den Einwendungen, der Bestandteil des Erläuterungsberichts nach Art. 47 RPV ist, werden alle Anträge aufgeführt und beantwortet.

10. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des Gestaltungsplans «Koch-Areal» dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Dieser wird von der Baudirektion in der Vorprüfung vom 28. September 2020 als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt. Unter Berücksichtigung verschiedener Anträge wird die Genehmigung des Gestaltungsplans in Aussicht gestellt. Die Anträge betrafen insbesondere die Themen Erschliessung und Parkierung, Lärmschutz, Hochwasserschutz sowie die Bereinigung von begrifflichen Unklarheiten. 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.

11. Regulierungsfolgenabschätzung

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

Der vorliegende Gestaltungsplan löst zulasten der KMU weder neue Handlungs-pflichten 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.

12. Schlussbemerkung

Der vorliegende private Gestaltungsplan «Koch-Areal» ist mit den Grundsätzen der Raumplanung, den Sachplänen und Konzepten des Bundes, dem Planungs- und Baugesetz sowie mit den Festlegungen des kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplans vereinbar. Den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung wird Rechnung getragen. Zusammen mit der BZO-Teilrevision «Koch-Areal» schafft er die nutzungsplanerische Voraussetzung für die erwünschte Entwicklung des Koch-Areals.

Die beabsichtigten Projekte für das Koch-Areal, bestehend aus den Vorhaben der Baurechtnehmerinnen in den Geltungsbereichen des Gestaltungsplans sowie dem von GSZ geplanten angrenzenden Quartierpark, sind das Resultat eines sorgfältigen, mehrstufigen Planungsprozesses. In diesem Planungsprozess hat die Berücksichtigung sozialräumlicher Aspekte eine zentrale Rolle gespielt und war ein Grundgedanke für die Entwicklung des Areals. Die Aspekte «breites Wohnraumangebot», «Nutzungsvielfalt», «Soziale Infrastruktur», «lebendige Zentren und gute Nahversorgung», «Begegnungs- und Aufenthaltsräume» sowie «gute Erreichbarkeit» sind zentrale Anliegen der Vorhaben.

Der private Gestaltungsplan ermöglicht die städtebaulich verträgliche und nachhaltige Entwicklung der Bereiche des Koch-Areals, die für eine Bebauung vorgesehen sind. Er bezweckt insbesondere die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten.

Den im kommunalen Richtplan verankerten übergeordneten Interessen an einer qualitätsvollen baulichen Verdichtung der vom Gestaltungsplan umfassten Bereiche des Koch-Areals und an einem Freiraum im übrigen Teil des Koch-Areals wird entsprochen. Dabei werden mit dem vorliegenden Gestaltungsplan die Anliegen von Innenentwicklung, Quartiersversorgung, Schaffung von gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum, Bereitstellung von Räumlichkeiten für produzierendes Gewerbe, Freiraumversorgung, Umweltschutz, Verkehr sowie von Auswirkungen auf das Lokalklima weitgehend berücksichtigt und miteinander in Einklang gebracht.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Dem privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften (Beilage 1, datiert vom 14. April 2021) und Situationsplan Mst. 1:500 (Beilage 2, datiert vom 5. Februar 2021), wird zugestimmt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal» in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**
- 3. Vom Bericht zu den Einwendungen, Kapitel 7 des Erläuterungsberichts nach Art. 47 RPV (Beilage 3, datiert vom 4. Februar 2021), wird zustimmend Kenntnis genommen.**
- 4. Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal» nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 5. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage 3, datiert vom 4. Februar 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



Privater Gestaltungsplan «Koch-Areal»

Zürich-Altstetten/-Albisrieden, Kreis 9, Kanton Zürich

Vorschriften

Die Grundeigentümerin	
Stadt Zürich, Liegenschaften	
Astrid Heymann, Direktorin	Ort, Datum
Die Baurechtsnehmerinnen	
Senn IFA AG	
.....	Ort, Datum
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	
.....	Ort, Datum
Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1	
.....	Ort, Datum
Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. vom	
Im Namen des Gemeinderats	
Die Präsidentin / Der Präsident:
Die Sekretärin / Der Sekretär:
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom	
Für die Baudirektion
In Kraft gesetzt mit STRB Nr.vom auf den	

Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal»

vom ...

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 56 Abs. 1 lit. a GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 14. April 2021²,

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 ¹ Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung der Geltungsbereiche unter Schaffung von preisgünstigem Wohnraum sowie von Gewerberäumlichkeiten.

Zweck

² Im Besonderen:

- a. wird die Voraussetzung für städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauungen geschaffen;
- b. wird eine Arealentwicklung sichergestellt, die sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft gemäss Art. 10 GO orientiert;
- c. wird gemeinnütziger Wohnraum geschaffen und ein Beitrag zur Erhöhung des Anteils von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum gemäss Art. 17–19 GO geleistet.

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

Bestandteile und Geltungsbereiche

² Der Gestaltungsplan gilt für die im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereiche.

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

Geltendes Recht

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

¹ AS 101.100

² Begründung siehe STRB Nr. 349 vom 14. April 2021.

³ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

⁴ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

³ Übergeordnetes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

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

⁵ Die Wirkung der Baulinien bezüglich der Gebäudehöhe im Sinne von §§ 278 ff. PBG ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

⁶ Die Wirkung der im Situationsplan mit «Suspendierung Baulinien» bezeichneten Baulinien ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise

Art. 4 ¹ Im Teilgebiet A sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. mässig störende Gewerbebetriebe;
- b. Handels- und Dienstleistungsbetriebe;
- c. Schulungs- und Bildungsangebote.

² Im Teilgebiet B sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. Wohnnutzung;
- b. mässig störende Gewerbebetriebe;
- c. Handels- und Dienstleistungsbetriebe;
- d. Schulungs- und Bildungsangebote.

³ Im Teilgebiet C sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. Wohnnutzung;
- b. mässig störende Gewerbebetriebe;
- c. Handels- und Dienstleistungsbetriebe;
- d. Schulungs- und Bildungsangebote;
- e. kulturelle Nutzung.

⁴ Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind in den Geltungsbereichen nicht zulässig.

Publikumsorientierte
Erdgeschossnutzung

Art. 5 In Erdgeschossen von Gebäuden in den im Situationsplan mit «Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung» bezeichneten Bereichen sind entlang von mindestens 50 Prozent der Fassadenlänge mindestens in der ersten Raumtiefe nur publikumsorientierte, gewerbliche Nutzungen wie z. B. Gaststätten, Verkaufsgeschäfte, Werkstätten sowie Kinderbetreuungseinrichtungen, Kindergärten und Gemeinschaftseinrichtungen zulässig.

⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.

Art. 6 In den Geltungsbereichen sind publikumsintensive Verkaufsnutzungen, insbesondere Einkaufszentren, Warenhäuser und dergleichen, die einen dauernden intensiven motorisierten Verkehr auslösen, nicht zulässig.

Verkaufsnutzung

Art. 7 ¹ Im Teilgebiet B beträgt der Wohnanteil mindestens 80 Prozent.

Wohnanteil

² Im Teilgebiet C beträgt der Wohnanteil mindestens 60 Prozent und höchstens 80 Prozent.

Art. 8 ¹ Im Teilgebiet B sind mindestens 40 Prozent und im Teilgebiet C mindestens 30 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche als preisgünstiger Wohnraum gemäss § 49b PBG⁶ zu erstellen.

Preisgünstiger Wohnraum

² Eine Verlegung dieser Fläche zwischen den Teilgebieten B und C ist bis höchstens 2500 m² zulässig.

³ Für den preisgünstigen Wohnraum gilt die Belegungsvorschrift, dass die Personenzahl die Zahl ganzer Zimmer nicht mehr als um 1 unterschreiten darf.

Art. 9 ¹ Die maximal anrechenbare Geschossfläche in allen Geschossen beträgt:

Ausnützung / Baumasse

- a. im Teilgebiet B 27 000 m²;
- b. im Teilgebiet C 25 000 m².

² Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in allen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

³ Die maximal anrechenbare oberirdische Baumasse beträgt im Teilgebiet A 86 000 m³.

⁴ Die Anrechenbarkeit der Baumasse richtet sich nach § 258 PBG⁷.

Art. 10 ¹ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Abstände

² Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die Grenz-, Gebäude-, Strassen- und Wegabstände innerhalb der Geltungsbereiche unterschritten werden.

⁶ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁷ vom 7. September 1975, LS 700.1.

Baubereiche

Art. 11 ¹ Die Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan angegebenen Baubereiche anzuordnen, wobei auf die Baubereichsbegrenzung gebaut werden darf.

² Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen, vorbehaltlich der Baulinienbereiche, über die Baubereiche hinausragen oder diese überstellen:

- a. einzelne oberirdische Vorsprünge wie Erker, Balkone, auskragende Gebäudeecken und dergleichen, jedoch insgesamt höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge; Vordächer dürfen auf der gesamten betreffenden Fassadenlänge auskragen; diese Vorsprünge und Vordächer dürfen höchstens 1,5 m über die Baubereiche hinausragen;
- b. Dachvorsprünge und technische Anlagen wie Kamine, Lüftungskanäle und dergleichen;
- c. im Teilgebiet A an der Nordostseite zusätzlich eine offene Treppe sowie untergeordnete betrieblich bedingte technische Aussenlager (Tankanlagen, Silos und dergleichen);
- d. im Teilgebiet C entlang der Flüelastrasse im Bereich der suspendierten Baulinie zusätzlich ein freitragender Balkon; dieser darf höchstens 4 m über den Baubereich hinausragen und hat einen Vertikalabstand von mindestens 3 m ab gestaltetem Terrain einzuhalten;
- e. im Teilgebiet C zusätzlich eine Kinderspiel-Rutsche.

³ Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen, vorbehaltlich der Baulinienbereiche, über die Baubereiche hinausragen, diese überstellen oder ausserhalb der Baubereiche errichtet werden:

- a. Anlagen zur Retention und Versickerung von Regenwasser, Anlagen zur Entsorgung sowie unterirdische Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie;
- b. Aufgänge und technische Be- und Entlüftungsanlagen der unterirdischen Parkieranlagen;
- c. Lichtschächte zur Belichtung unterirdischer Gebäude und Gebäudeteile;
- d. Brunnen, Kunstobjekte und dergleichen;
- e. Spielgeräte für Kinder;
- f. Erschliessungsbauwerke für Fuss- und Fahrverkehr einschliesslich Entfluchtungsanlagen, Stützmauern und dergleichen;
- g. Abstellplätze für Personenwagen von Besucherinnen, Besuchern und Kundschaft;
- h. behindertengerechte Abstellplätze für Personenwagen;
- i. Abstellplätze für Lieferwagen, Warenumschlag, Taxis und Betriebsfahrzeuge gemäss Art. 8 Abs. 1 PPV⁸;

⁸ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

j. Abstellplätze für Motorräder und leichte Zweiräder.

Art. 12 ¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baubereiche sowie den im Situationsplan bezeichneten unterirdischen Baubereichen zulässig.

Unterirdische Gebäude
und Gebäudeteile

² Auf die Begrenzung der unterirdischen Baubereiche darf gebaut werden.

Art. 13 ¹ Die lichte Höhe des Erdgeschosses beträgt im Teilgebiet A mindestens in der ersten Raumtiefe der nach Südwesten orientierten Fassade mindestens 4 m, wobei diese durch den Einzug von Galerien unterschritten werden darf.

Erdgeschoss

² Die lichte Höhe des Erdgeschosses beträgt mindestens in der ersten Raumtiefe in den im Situationsplan mit «publikumsorientierte Erdgeschossnutzung» bezeichneten Bereichen:

- a. im Teilgebiet B, Baubereich B1: mindestens 4,5 m;
- b. im Teilgebiet B, Baubereiche B2 und B3: mindestens 3,7 m;
- c. im Teilgebiet C: mindestens 3,7 m.

³ Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten sind von der minimalen Höhe des Erdgeschosses ausgenommen.

Art. 14 Der gewachsene Boden wird wie folgt festgelegt:

Gewachsener Boden

- a. Teilgebiet A: 409,3 m ü. M.;
- b. Teilgebiet B_{West}: 407,9 m ü. M.;
- c. Teilgebiet B_{Ost}: 408,45 m ü. M.;
- d. Teilgebiet C: 409,3 m ü. M.

Art. 15 ¹ Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen sind zulässig.

Abgrabungen, Aufschüttungen

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.

Gebäudehöhen

Art. 16 Die maximale Gebäudehöhe wird wie folgt festgelegt:

Baubereich	Gebäudehöhe (m)
A1	25
B1	86
B2	25
B3	7
B4	12
C1	29,5
C2	5,5

Gebäuderücksprung
Baubereich B1

Art. 17 Ein Hochhaus im Baubereich B1 muss oberhalb von einer Höhe ab dem gewachsenen Boden von mindestens 48 m und höchstens 52 m einen zur Flurstrasse orientierten durchgehenden Gebäuderücksprung von mindestens 2 m aufweisen.

Geschosszahl

Art. 18 In den Baubereichen A1 und B2 sind höchstens acht anrechenbare Vollgeschosse zulässig. Ein Vollgeschoss kann durch ein Untergeschoss ersetzt werden.

Dachgeschoss

Art. 19 ¹ Im Teilgebiet A ist ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig.
² In den Teilgebieten B und C sind keine Dachgeschosse zulässig.

Oberstes Geschoss
Teilgebiet C

Art. 20 Im Baubereich C1 hat das oberste Geschoss gegenüber den traufseitigen Fassaden auf zwei Drittel der Fassadenlängen um mindestens 1 m zurückzuspringen.

Hochhäuser

Art. 21 ¹ In den Baubereichen B1 und C1 ist jeweils ein Hochhaus zulässig.

² Massgebend für den Nachweis des Schattenwurfs ist ein Vergleichsprojekt, das durch die Teilgebietsbegrenzungen dieses Gestaltungsplans, die rechtskräftigen Baulinien sowie in Abweichung zu Art. 10 Abs. 2 die einzuhaltenden Grenzabstände begrenzt wird. Das Vergleichsprojekt hat eine Gebäudehöhe von 25 m ab dem gewachsenen Boden und eine Firsthöhe von 7 m ab der Traufe einzuhalten.

Dachgestaltung

Art. 22 ¹ In den Geltungsbereichen sind nur Flachdächer zulässig.

² Im Baubereich B4 ist zusätzlich ein Sheddach zulässig.

³ Im Baubereich C1 sind zusätzlich Schrägdächer zulässig, soweit sie einen Abstand vom Dachrand von mindestens 4,0 m einhalten.

Art. 23 ¹ Über das oberste Geschoss hinaus sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Sende- und Empfangsanlagen, Oberlichter, Absturzsicherungen, Treppen- und Liftaufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie und dergleichen zulässig.

Technisch bedingte
Dachaufbauten

² Für Anlagen zur Gewinnung 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. 24 ¹ An der südwestlichen Traufseite ist eine Dachaufbaute zulässig, die bündig an die südöstliche Giebelseite anschliessen muss; die Dachaufbaute darf insgesamt nicht breiter als 40 Prozent der Fassadenlänge sein, sofern sie die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen gemäss § 281 PBG⁹ durchstösst.

Dachaufbauten
a. Teilgebiet A

² Zusätzlich zu Art. 23 sind oberhalb des obersten Geschosses höchstens zwei Einhausungen für technische Anlagen (Technikboxen) zulässig; diese dürfen insgesamt eine Grundfläche von höchstens 500 m² und eine Höhe von 3,5 m aufweisen und müssen einen Abstand vom Dachrand von mindestens 3,5 m einhalten.

Art. 25 Im Teilgebiet B sind im Baubereich B3 zusätzlich Dachaufbauten zulässig, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Dachfläche als Terrasse stehen, wie Pergolen, Gerätehäuschen, Spielgeräte, Wassertanks und dergleichen mit einer maximalen Höhe von 3 m; diese dürfen insgesamt eine Grundfläche von höchstens 15 Prozent der Dachfläche aufweisen.

b. Teilgebiet B

Art. 26 Im Teilgebiet C sind zusätzlich Dachaufbauten zulässig, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Dachfläche als Terrasse stehen, wie Pergolen, Aussenküchen, Gerätehäuschen, Wassertanks, Waschküchen und dergleichen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 6 m sowie Substrataufbau für Dachbegrünungen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m.

c. Teilgebiet C

⁹ vom 7. September 1975, LS 700.1.

C. Freiraum

Durchgrünung	Art. 27 Die Freiräume müssen zu einer guten Durchgrünung des Quartiers beitragen.
Unversiegelte Flächen	Art. 28 Die unversiegelte Fläche beträgt mindestens: a. im Teilgebiet A: 990 m ² ; b. im Teilgebiet B: 630 m ² ; c. im Teilgebiet C: 1700 m ² .
Freifläche	Art. 29 ¹ Die Freifläche gemäss § 257 PBG ¹⁰ beträgt mindestens: a. im Teilgebiet A: 650 m ² ; b. im Teilgebiet B: 440 m ² ; c. im Teilgebiet C: 1840 m ² . ² Eine Verlegung dieser Fläche zwischen den Teilgebieten ist bis höchstens 10 Prozent des jeweiligen Masses zulässig. ³ Die Freiflächen sind ebenerdig anzuordnen.
Terrasse auf Flachdächern	Art. 30 Die als Terrasse nutzbare Fläche auf Flachdächern beträgt mindestens: a. im Teilgebiet B: 1700 m ² ; b. im Teilgebiet C: 2300 m ² .
Öffentlich nutzbarer Freiraum	Art. 31 ¹ Die im Situationsplan mit «öffentlich nutzbarer Freiraum» bezeichneten Flächen haben mit dem angrenzenden Quartierpark ausserhalb der Geltungsbereiche ein Ganzes ohne ablesbare Grenzen zu bilden. ² Im Teilgebiet C sind innerhalb der mit «öffentlich nutzbarer Freiraum» bezeichneten Fläche Einzäunungen nur für Kinderbetreuungseinrichtungen und Kindergärten mit einer Fläche von höchstens 400 m ² und für Gartennutzungen mit einer Fläche von höchstens 150 m ² zulässig.
Vorzone	Art. 32 Die im Situationsplan mit «Vorzone» bezeichneten Flächen dienen insbesondere als Hauptzugang zu den Gebäuden, der Erschliessung und Parkierung sowie der Begrünung.
Gasse	Art. 33 Die im Situationsplan mit «Gasse» bezeichnete Fläche dient insbesondere als Nebenzugang zu den Gebäuden sowie als Abstellfläche für leichte Zweiräder.

¹⁰ vom 7. September 1975, LS 700.1.



Art. 34 Die im Situationsplan mit «Arealinterne Erschliessung» bezeichnete Fläche dient insbesondere der Erschliessung und Parkierung.

Arealinterne Erschliessung

Art. 35 ¹ Entlang der Flüela-, Flur- und Rautstrasse sind unter Berücksichtigung der Erschliessung grosskronige Bäume zu pflanzen.

Grosskronige Bäume

² In den Teilgebieten A und B sind entlang der südwestlichen Begrenzung des Geltungsbereichs grosskronige Bäume zu pflanzen, soweit dies mit dem Brandschutz vereinbar ist.

Art. 36 ¹ Bei ebenerdigen Pflanzmassnahmen ist in unterbauten Bereichen mindestens folgende Überdeckung vorzusehen:

Voraussetzung für Pflanzen

- a. für grosskronige Bäume 1,5 m;
- b. für mittelkronige Bäume 1,2 m;
- c. für kleinkronige Bäume und Grosssträucher 1 m;
- d. für Sträucher 0,8 m.

² Der begrünte Anteil auf den als Terrassen nutzbaren Flächen auf Flachdächern gemäss Art. 30 ist als Intensivbegrünung auszubilden; für Gehölze sind geeignete Voraussetzungen zu schaffen.

Art. 37 Es ist mindestens folgender Anteil der Gebäudefassaden mit Rankhilfen zu versehen und zu begrünen:

Vertikalbegrünung

- a. Teilgebiet A: 300 m²;
- b. Teilgebiet B: 500 m².

Art. 38 ¹ Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich von Flachdächern ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie installiert sind.

Dachbegrünung

² Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

D. Gestaltung

Art. 39 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; diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Reklameanlagen und Beleuchtung.

Gesamtwirkung

E. Erschliessung und Parkierung

Fuss- und Veloverkehr

Art. 40 ¹ Die Geltungsbereiche sind so zu gestalten und zu bebauen, dass für den Fuss- und Veloverkehr eine angemessene Durchlässigkeit für die Allgemeinheit gewährleistet ist.

² Die im Situationsplan bezeichnete öffentlich nutzbare Fuss- und Veloverbindung muss eine Breite von mindestens 3,5 m aufweisen.

Motorisierter Individualverkehr

Art. 41 ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen.

² Im Teilgebiet C sind innerhalb des im Situationsplan mit «Bereich Erschliessung motorisierter Individualverkehr / Anlieferung» bezeichneten Bereichs Zu- und Wegfahrten für motorisierten Individualverkehr in einer Breite von insgesamt höchstens 26 m, gemessen entlang der Grundstücksgrenze der Flüelastrasse, zulässig.

Anlieferung

Art. 42 ¹ Die Anlieferung erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen.

² Im Teilgebiet C sind innerhalb des im Situationsplan mit «Bereich Erschliessung motorisierter Individualverkehr / Anlieferung» bezeichneten Bereichs Zu- und Wegfahrten für Anlieferung in einer Breite von insgesamt höchstens 10 m, gemessen entlang der Grundstücksgrenze der Flüelastrasse, zulässig.

Abstellplätze für
leichte Zweiräder

Art. 43 ¹ Die Anzahl Abstellplätze für leichte Zweiräder richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV¹¹.

² Die Abstellplätze sind in den Geltungsbereichen sicher und gut zugänglich an geeigneten Lagen zu erstellen, wobei mindestens der für Bewohnerinnen und Bewohner bestimmte Teil dieser Abstellplätze witterungsgeschützt sein muss.

Abstellplätze für
Motorräder

Art. 44 ¹ Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV¹².

² Die Abstellplätze sind in den Geltungsbereichen sicher und gut zugänglich an geeigneten Lagen zu erstellen.

Abstellplätze für
Personenwagen
a. Anzahl

Art. 45 ¹ Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV¹³, wobei die höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze gemäss PPV in den

¹¹ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

¹² vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

¹³ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

Geltungsbereichen insgesamt auf die mindestens erforderliche Anzahl gemäss PPV festgelegt wird.

² Für die Nutzungen im Teilgebiet A entspricht die höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze der höchstens zulässigen Anzahl gemäss PPV, sofern Abs. 1 eingehalten ist.

³ Für die Nutzungen in den Teilgebieten B und C entspricht die höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze der mindestens erforderlichen Anzahl gemäss PPV, sofern Abs. 1 eingehalten ist.

⁴ Die in der PPV Art. 8 Abs. 1 und 2 vorgesehenen Abweichungen zur Erhöhung der Anzahl Abstellplätze sind nicht anwendbar.

Art. 46 ¹ Die Abstellplätze sind in den Geltungsbereichen mit Ausnahme der in Abs. 2 aufgeführten Abstellplätze unterirdisch anzuordnen.

b. Anordnung

² Oberirdische Abstellplätze gemäss Art. 11 Abs. 3 lit. g, h und i sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.

³ Von den oberirdischen Abstellplätzen gemäss Abs. 2 dürfen im Teilgebiet A höchstens drei Abstellplätze und im Teilgebiet C höchstens fünf Abstellplätze direkt ab der Flüelastrasse erschlossen werden.

⁴ Abstellplätze für das Teilgebiet C dürfen auch im Teilgebiet A angeordnet werden.

Art. 47 ¹ Anstelle der nutzungsspezifischen Zuordnung der Abstellplätze kann ein Fahrtenmodell angewandt werden; dabei bestimmt sich die von der Baubehörde festzulegende höchstens zulässige Fahrtenzahl nach der Anzahl der gemäss Art. 45 zulässigen Abstellplätze, dem spezifischen Verkehrspotenzial und der Anzahl Betriebstage pro Jahr.

c. Fahrtenmodell

² Das spezifische Verkehrspotenzial wird wie folgt festgelegt:

	Normal	Intensiv / Schicht
Wohnen	2,5	-
Besuchende Wohnen	2,5	-
Beschäftigte	2,5	3,5
Kunden Dienstleistung	4	5
Kunden Praxen	4	10
Kunden Hotel	4	5
Kunden Gastronomie	6	12
Kunden Messe / Kongress	4	8
Kunden Verkauf bis 2000 m ²	6	12

Kunden Verkauf grösser 2000 m ²	9	18
Kunden Freizeit (Kino, Erlebnis o. ä.)	4	8
Kunden Freizeit (Theater o. ä.)	2,5	5

³ Die Anzahl Betriebstage pro Jahr wird wie folgt festgelegt:

Kategorie	Betriebstage / Öffnungszeiten
Wohnen	365
Besucher	365
Beschäftigte	275–365
Kundschaft Büro, Labors, Praxen	275–365
Kundschaft Verkauf bis 2000 m ²	305
Kundschaft Verkauf grösser 2000 m ²	305
Kundschaft Gastronomie	305–365
Kundschaft Messe / Kongress	Individuell festzulegen
Kundschaft Freizeit (Kino, Erlebnis usw.)	305–365
Kundschaft Freizeit (Theater)	305

⁴ Ausgehend von der gemäss Abs. 1–3 berechneten jährlichen Fahrtenzahl erfolgt die Festlegung der zulässigen Fahrtenzahl auch unter Berücksichtigung der Umweltbelastung (Einhaltung von Emissionsvorgaben oder Immissionsgrenzwerten) und der Strassen- und Verkehrskapazitäten (Spitzenzeiten).

⁵ Die Mehrfachnutzung von Abstellplätzen ist im Rahmen eines Fahrtenmodells teilgebietsintern in allen Teilgebieten und teilgebietsübergreifend zwischen den Teilgebieten A und C zulässig.

⁶ Zur Kontrolle der Fahrtenbegrenzung ist der Stadt zuhanden des Tiefbauamts jährlich Bericht zu erstatten; der Bericht beinhaltet neben den Ergebnissen zur Fahrtenerhebung die vorgesehenen Massnahmen zur Einhaltung der Fahrtenzahl.

F. Umwelt

Energie

Art. 48 ¹ Neubauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich¹⁴, Ausgabe 2009, Abschnitt II, Teil 1, um mindestens 30 Prozent unterschreiten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für

¹⁴ Anhang Ziff. 1.11 zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I) vom 6. Mai 1981, LS 700.21.



Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-P Standards¹⁵, Version 2020.1, entsprechen. Neubauten haben zudem den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco¹⁶, Version 1.5 2020, einzuhalten.

² Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Minergie-Standards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

³ 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 möglich ist.

Art. 49 ¹ Das in den Geltungsbereichen anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung¹⁷ in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

Entwässerung, Retention

² Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer¹⁸ abzuleiten.

³ Mit jedem Baugesuch für Neubauten ist der zuständigen Behörde ein Entwässerungskonzept für das jeweilige Teilgebiet einzureichen, das auch die Retentionsflächen bestimmt.

Art. 50 Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz¹⁹ zu optimieren.

Ökologischer Ausgleich

Art. 51 ¹ Es sind mindestens folgende Flächen ökologisch wertvoll zu begrünen:

Ökologisch wertvolle Flächen

- a. im Teilgebiet A: 440 m²;
- b. im Teilgebiet B: 360 m²;
- c. im Teilgebiet C: 600 m².

² Ökologisch wertvolle Flächen sind ebenerdig anzuordnen.

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.

¹⁷ vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

¹⁸ vom 24. Januar 1991, SR 814.20.

¹⁹ vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

³ Freiflächen gemäss Art. 29 sind bei entsprechender Ausgestaltung an die ökologisch wertvollen Flächen anrechenbar.

Lokalklima

Art. 52 ¹ Die Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann.

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.

Empfindlichkeitsstufe

Art. 53 In den Geltungsbereichen gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV)²⁰.

Lärmschutz Strassenverkehrslärm

Art. 54 ¹ Im Teilgebiet B dürfen in den der Lüftung dienenden Fenstern von lärmempfindlichen Wohn- und Schlafräumen bezüglich Strassenverkehrslärm die Grenzwerte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.

² Im Teilgebiet C dürfen in den der Lüftung dienenden Fenstern von lärmempfindlichen Wohn- und Schlafräumen bezüglich Strassenverkehrslärm die Grenzwerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden; in den zur Rautistrasse orientierten Wohnräumen, die nicht dem Schlafen dienen, muss in den der Lüftung dienenden Fenstern nur der Grenzwert von 65 dB(A) eingehalten werden.

G. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 55 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

²⁰ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.



Privater Gestaltungsplan Koch-Areal

Zürich-Altstetten-/Albisrieden, Kreis 9, Kanton Zürich

Situationsplan 1:500

Die Grundeigentümerin

Stadt Zürich, Liegenschaften

Astrid Heymann, Direktorin

Ort, Datum

Die Baurechtsnehmerinnen

Senn IFA AG

Ort, Datum

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

Ort, Datum

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Ort, Datum

Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

Für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

Erstellungs- und Druckdatum: 05.02.2021

Festlegungen

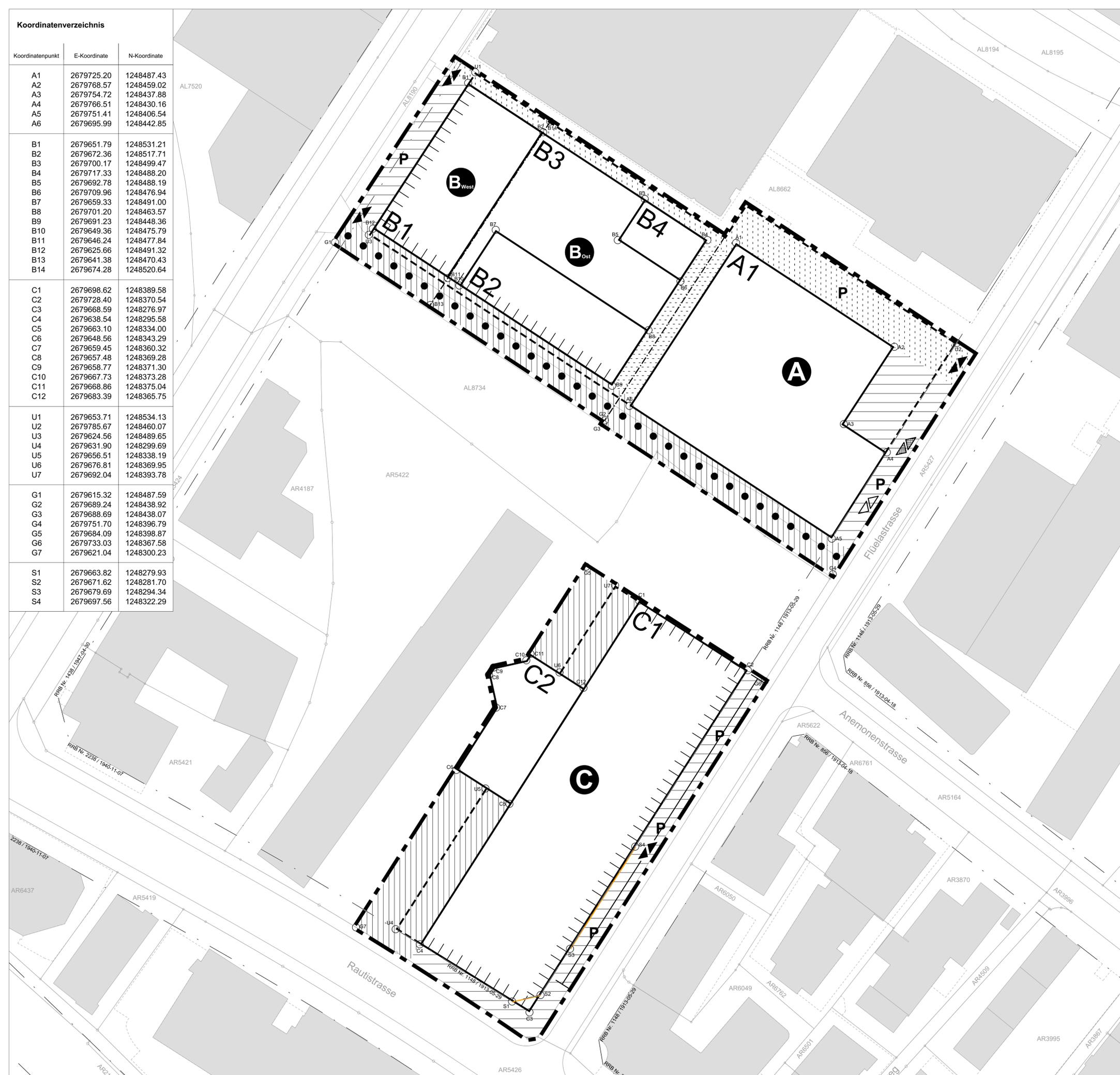
-  Geltungsbereiche Art. 2
-  Abgrenzung Teilgebiete, A - C Art. 11
-  Baubereich, A1 - C2 Art. 12
-  Unterirdischer Baubereich Art. 3
-  Suspendierung Baulinien Art. 5
-  Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung Art. 31
-  Öffentlich nutzbarer Freiraum Art. 32
-  Vorzone Art. 33
-  Gasse Art. 34
-  Arealinterne Erschliessung Art. 40
-  Öffentlich nutzbare Fuss- / Veloverbindung (Lage schematisch) Art. 41
-  Erschliessung motorisierter Individualverkehr (Lage schematisch) Art. 42
-  Erschliessung Anlieferung (Lage schematisch) Art. 41/42
-  Bereich Erschliessung motorisierter Individualverkehr / Anlieferung (Lage schematisch) Art. 41/42
-  Erschliessung motorisierter Individualverkehr / Anlieferung (Lage schematisch) Art. 46
-  Abstellplätze für Personenwagen, oberirdisch (Lage schematisch) Art. 46
-  Koordinatenpunkt

Informationsinhalt

-  Baulinie
-  AV-Daten / bestehende Gebäude (Stand Februar 2020)



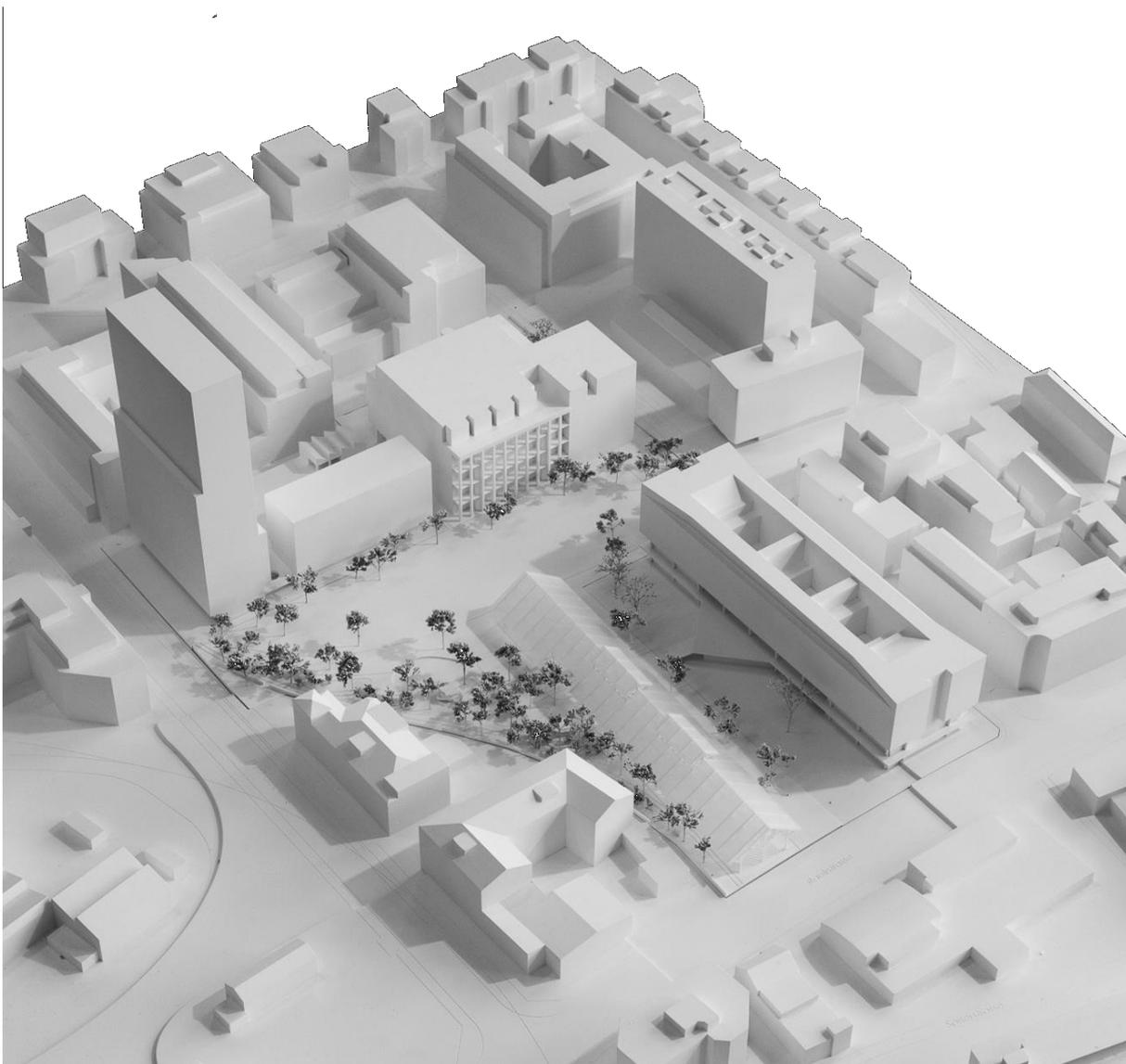
Koordinatenverzeichnis		
Koordinatenpunkt	E-Koordinate	N-Koordinate
A1	2679725.20	1248487.43
A2	2679768.57	1248459.02
A3	2679754.72	1248437.88
A4	2679766.51	1248430.16
A5	2679751.41	1248406.54
A6	2679695.99	1248442.85
B1	2679651.79	1248531.21
B2	2679672.36	1248517.71
B3	2679700.17	1248499.47
B4	2679717.33	1248488.20
B5	2679692.78	1248488.19
B6	2679709.96	1248476.94
B7	2679659.33	1248491.00
B8	2679701.20	1248463.57
B9	2679691.23	1248448.36
B10	2679649.36	1248475.79
B11	2679646.24	1248477.84
B12	2679625.66	1248491.32
B13	2679641.38	1248470.43
B14	2679674.28	1248520.64
C1	2679698.62	1248389.58
C2	2679728.40	1248370.54
C3	2679668.59	1248276.97
C4	2679638.54	1248295.58
C5	2679663.10	1248334.00
C6	2679648.56	1248343.29
C7	2679659.45	1248360.32
C8	2679657.48	1248369.28
C9	2679658.77	1248371.30
C10	2679667.73	1248373.28
C11	2679668.86	1248375.04
C12	2679683.39	1248365.75
U1	2679653.71	1248534.13
U2	2679785.67	1248460.07
U3	2679624.56	1248489.65
U4	2679631.90	1248299.69
U5	2679656.51	1248338.19
U6	2679676.81	1248369.95
U7	2679692.04	1248393.78
G1	2679615.32	1248487.59
G2	2679689.24	1248438.92
G3	2679688.69	1248438.07
G4	2679751.70	1248396.79
G5	2679684.09	1248398.87
G6	2679733.03	1248367.58
G7	2679621.04	1248300.23
S1	2679663.82	1248279.93
S2	2679671.62	1248281.70
S3	2679679.69	1248294.34
S4	2679697.56	1248322.29



Privater Gestaltungsplan Koch-Areal

Beilage 3 zu GR Nr. 2021/160

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Projektteam

Karin Rüthemann
Nicolas Jauslin
Gauthier Rüegg
Matthias Thoma

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Schweiz
Telefon +41 44 395 16 16
info@ebp.ch
www.ebp.ch

Druck: 4. Februar 2021
3_Bericht_210205.docx
Projektnummer: 219024.00

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage: Planungsrecht für ein neues Stadtquartier	5
1.2	Rechtsgrundlage und Bestandteile des Gestaltungsplans	5
1.3	Zielsetzungen	6
1.4	Aufbau des Berichtes	6
2.	Rahmenbedingungen	8
2.1	Geltungsbereiche und Eigentumsverhältnisse	8
2.2	Übergeordnete Vorgaben	9
2.2.1	Kantonale Richtplanung	9
2.2.2	Regionale Richtplanung	9
2.2.3	Kommunale Richtplanung	14
2.2.4	Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen	17
2.3	Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	21
2.4	Naturgefahren	23
2.5	Umwelt	24
2.6	Dienstbarkeiten	33
3.	Vorhaben	35
3.1	Bisherige Planungsschritte	35
3.2	Beabsichtigte Entwicklung	37
3.2.1	Freiraumkonzept	38
3.2.2	Teilgebiet A	44
3.2.3	Teilgebiet B	49
3.2.4	Teilgebiet C	56
3.2.5	Abschätzung bauliche Dichte	61
3.2.6	Abschätzung Verkehrserzeugung	62
3.2.7	Lärmschutz	62
3.2.8	Abschätzung Brandschutz	71
3.2.9	Objektschutzkonzept Hochwasser	72
3.3	Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Koch-Areal»	73
3.4	Landabgabe im Baurecht	74
4.	Erläuterungen zu den Festlegungen	75

4.1	Allgemeine Bestimmungen	75
4.2	Bau- und Nutzungsvorschriften	75
4.3	Freiraum	85
4.4	Gestaltung	90
4.5	Erschliessung und Parkierung	90
4.6	Umwelt	94
<hr/>		
5.	Interessenabwägung	98
5.1	Innenentwicklung	98
5.2	Quartiersversorgung	98
5.3	Freiraum	99
5.4	Gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnraum	99
5.5	Produzierendes Gewerbe	100
5.6	Verkehr	100
5.7	Lokalklima	101
5.8	Fazit	101
<hr/>		
6.	Verfahren	102
6.1	Öffentliche Auflage	102
6.2	Kantonale Vorprüfung	102
6.3	Überarbeitung	102
6.4	Festsetzung Gemeinderat	102
6.5	Weiteres Vorgehen	102
<hr/>		
7.	Bericht zu den Einwendungen	104
7.1	Vorbemerkung	104
7.2	Einwendung 1	104

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage: Planungsrecht für ein neues Stadtquartier

Das Koch-Areal liegt in Zürich-Altstetten und Zürich-Albisrieden im Entwicklungsgebiet Letzi, das sich in den letzten 120 Jahren von einem durch Landwirtschaft geprägten Randgebiet zu einem dicht besiedelten, vielfältig genutzten Stadtteil weiterentwickelt hat. Das Gebiet ist heute geprägt durch das enge Nebeneinander von alten und neuen, niedrigen und hohen Wohnsiedlungen, Industrie-, Gewerbe- und Bürobauten sowie Sport- und Freizeitanlagen. Diese Identitäten sollen in der weiteren Gebietsentwicklung gestärkt und weiterentwickelt werden.

Entwicklungsgebiet
Letzi

Die Stadt Zürich will auf dem Koch-Areal zu einer qualitätsvollen städtebaulichen und architektonischen Entwicklung mit vielfältigen Nutzungen beitragen und gleichzeitig den «Werkplatz Zürich» fördern. Im Jahr 2013 hat sie daher das Areal von der UBS AG erworben. Bis 2023 sollen hier nach den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft rund 350 preisgünstige und/oder gemeinnützige neue Wohnungen, Gewerbeflächen und ein öffentlicher Quartierpark entstehen.

Kauf Koch-Areal

Im Juni 2017 haben die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 sowie Senn IFA AG (SENN) den Zuschlag für die Entwicklung und Realisierung des Koch-Areals bekommen. Die Baugenossenschaften ABZ und Kraftwerk1 sowie SENN möchten als Baurechtsnehmerinnen zwei Wohnüberbauungen mit Gewerbenutzungen und ein Gewerbehaus realisieren. Dazu wurden verschiedene Planungsschritte durchgeführt (vgl. Ziff. 3.1).

Planungsabsicht

Der private Gestaltungsplan «Koch-Areal» schafft zusammen mit der BZO-Teilrevision «Koch-Areal»¹, die parallel ausgearbeitet wird, die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung einer Mischnutzung in den drei Teilgebieten.

Planungsrechtliche
Grundlage

1.2 Rechtsgrundlage und Bestandteile des Gestaltungsplans

Gemäss § 83 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) werden mit Gestaltungsplänen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

Gestaltungspläne
gemäss PBG

Der private Gestaltungsplan Koch-Areal umfasst folgende Bestandteile:

Bestandteile
Gestaltungsplan

- Situationsplan 1:500 (rechtlich verbindlich)
- Vorschriften (rechtlich verbindlich)

¹ Stadt Zürich, Amt für Städtebau: Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Koch-Areal», Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, 8. Mai 2020

— Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (erläuternd)

— Beilagen zum Erläuterungsbericht (erläuternd), vgl. Ziff. 1.4

Der vorliegende Erläuterungsbericht nach Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) wird im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens zu Händen der Genehmigungsbehörde erstellt. Er gibt Auskunft darüber, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und der kantonale und regionale Richtplan berücksichtigt werden. Weiter zeigt er auf, wie den Anforderungen des Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung getragen wird. Der Erläuterungsbericht richtet sich an die kantonale Genehmigungsbehörde. Im vorliegenden Fall ist dies die Baudirektion des Kantons Zürich. Ergänzend dient der Erläuterungsbericht auch den Stadtbehörden als Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für die nachfolgenden Planungen und Projekte.

Zweck des Erläuterungsberichts nach Art. 47 RPV

Weitere Planungen, die mit dem vorliegenden Gestaltungsplan koordiniert wurden, betreffen die parallele Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung für das Koch-Areal (vgl. Ziff. 3.3), sowie den privaten Gestaltungsplan «Flur Süd» für das im Norden angrenzende Areal der UBS.

Abstimmung mit weiteren Planungen

1.3 Zielsetzungen

Mit dem Gestaltungsplan sollen die gestalterischen Qualitäten der vorliegenden und aufeinander abgestimmten Richtprojekte pro Teilgebiet gesichert werden. Gleichzeitig sollen für nachfolgende Planungs- und Projektierungsschritte die notwendigen Spielräume gesichert werden.

Projekte sichern, Spielräume bewahren

1.4 Aufbau des Berichtes

Im Anschluss an die Einleitung in Ziffer 1 werden die Rahmenbedingungen formuliert (Ziffer 2). Ziffer 3 beschreibt das Vorhaben. Ziffer 4 erläutert die einzelnen Festlegungen. Ziffer 5 behandelt die Interessenabwägung. In Ziffer 6 ist das Verfahren dokumentiert und in Ziffer 7 der Bericht zu den Einwendungen enthalten.

Folgende Beilagen ergänzen den Erläuterungsbericht:

- B1 Freiraumkonzept
- B2 Richtprojekt Teilgebiet A
- B3 Richtprojekt Teilgebiet B
- B4 Richtprojekt Teilgebiet C
- B5 Abschätzung Schattenwurf
- B6 Freiflächenplan
- B7 Erschliessungskonzept
- B8 Lärmgutachten
- B9 Brandschutzkonzept
- B10 Baugrunduntersuchung

- B11 Schema Flächenversiegelung
- B12 Schema Ökologisch wertvolle Flächen
- B13 Objektschutzkonzept
- B14 Windkanaluntersuchungen

2. Rahmenbedingungen

2.1 Geltungsbereiche und Eigentumsverhältnisse

Das Koch-Areal liegt in den Quartieren Altstetten und Albisrieden und wird östlich von der Flüela-, südlich von der Rauti- und westlich von der Flurstrasse begrenzt. Der geplante Quartierpark ist aufgrund der fehlenden planungsrechtlichen Notwendigkeit nicht Teil des Gestaltungsplans. Deshalb enthält der Gestaltungsplan Koch-Areal zwei Geltungsbereiche: Während der nördliche Geltungsbereich die Teilgebiete A und B umfasst ist der südliche Geltungsbereich deckungsgleich mit dem Teilgebiet C. Die Geltungsbereiche liegen innerhalb der zwei Parzellen Kat.-Nrn. AR5422 und AL8734 (jeweils teilweise) mit einer Fläche von insgesamt 17 525 m². Eigentümerin der Parzellen ist die Stadt Zürich. In direkter Nachbarschaft im Norden befindet sich das Technik- und Dienstleistungszentrum «Flur Süd» der UBS AG.

Geltungsbereiche
und Eigentum

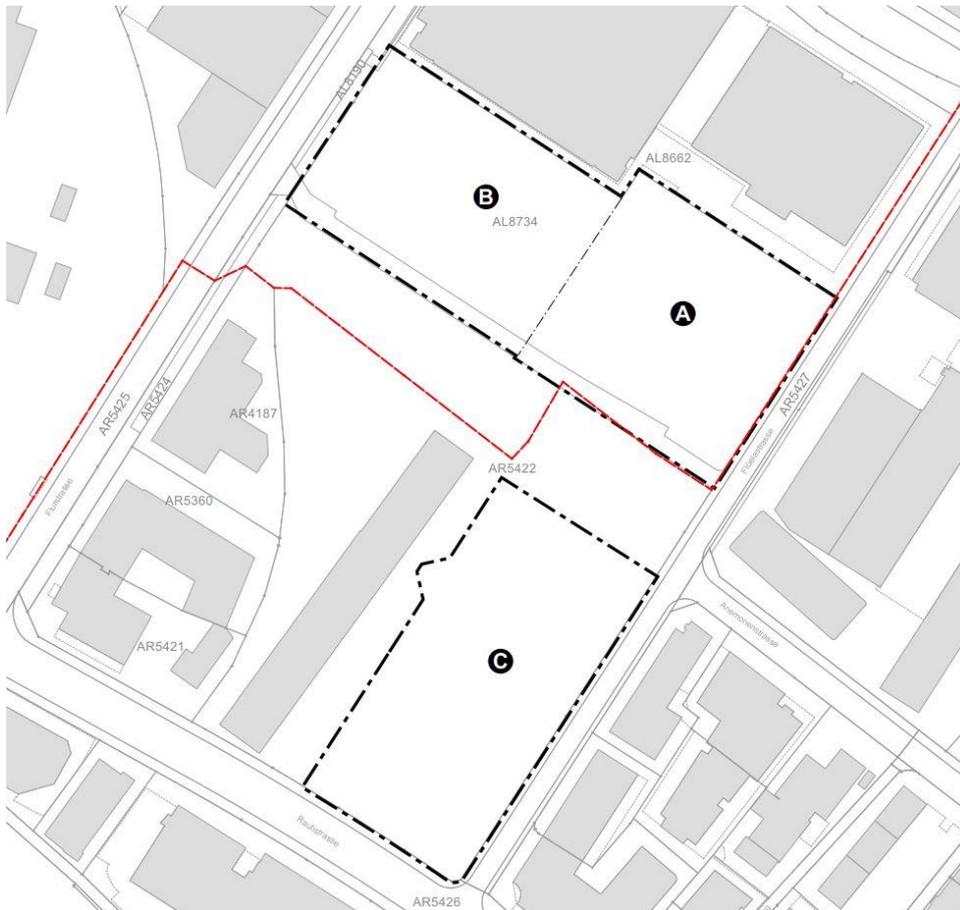


Abb. 1: Geltungsbereiche (schwarze, fette Linien), Unterteilung Teilgebiete (schwarze, dünne Linie) und Quartiergrenze Altstetten / Albisrieden (rote Linie)

Die Geltungsbereiche werden in die drei Teilgebiete A (5 363 m²), B (5 312 m²) und C (6 850 m²) unterteilt. Das Teilgebiet B wird weiter in die zwei Gebiete B_{West} und B_{Ost} gegliedert.

Teilgebiete

2.2 Übergeordnete Vorgaben

2.2.1 Kantonale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan² sind die Geltungsbereiche als Siedlungsgebiet festgelegt. Weitere Festlegungen werden im kantonalen Richtplan nicht getroffen. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht somit im Einklang mit der kantonalen Richtplanung.

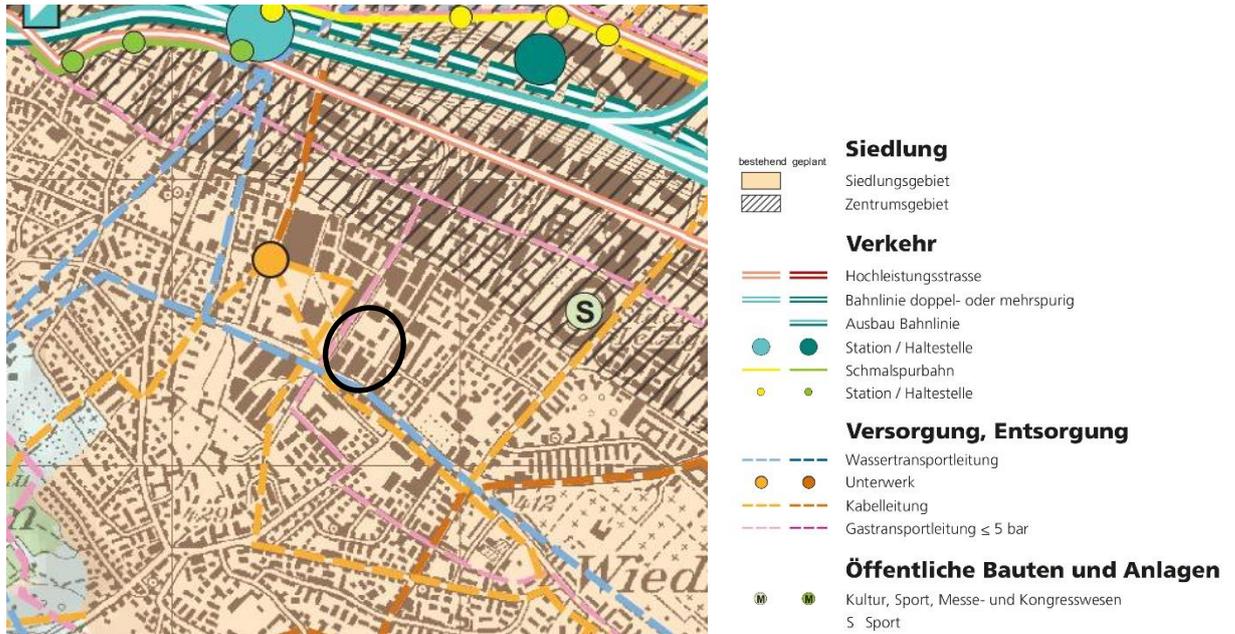


Abb. 2: Kantonaler Richtplan, Richtplankarte, Oktober 2018

2.2.2 Regionale Richtplanung

Basierend auf den im kantonalen Richtplan formulierten Entwicklungsvorstellungen soll mit dem 2017 festgesetzten regionalen Richtplan³ über den Horizont von 2030 hinaus eine Entwicklung von mindestens 80 000 zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohnern in der Stadt Zürich geschaffen werden. Mit dem «Zielbild der Stadt Zürich 2040» wird der Handlungsraum aus dem kantonalen Raumordnungskonzept präzisiert (vgl. Abb. 3). Es stellt die grundsätzlich angestrebte Dichteverteilung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die funktionalen Schwerpunkte und zentralen räumlichen Strukturen und Infrastrukturen für den Zeithorizont bis ins Jahr 2040 dar. Anhand von fünf Dichtestufen werden die erwünschten Nutzungsdichten (Einwohner und Beschäftigte pro Hektar Bauzone) dargestellt.

Siedlung und Landschaft

Das Koch-Areal ist der Dichtekategorie «Sehr hohe Dichte» mit einer Personendichte von mehr als 300 Einwohnende und Beschäftigte pro Hektar zugewiesen (Reg. Richtplan, Ziff. 1.3.2). Dies entspricht einer baulichen Dichte von 180-315 Prozent und mehr.

Dichtekategorie

² Kanton Zürich: Richtplan, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), 22.10.2018

³ Kanton Zürich, Regionaler Richtplan Stadt Zürich, 21.6.2017 (RRB Nr. 576/2017)

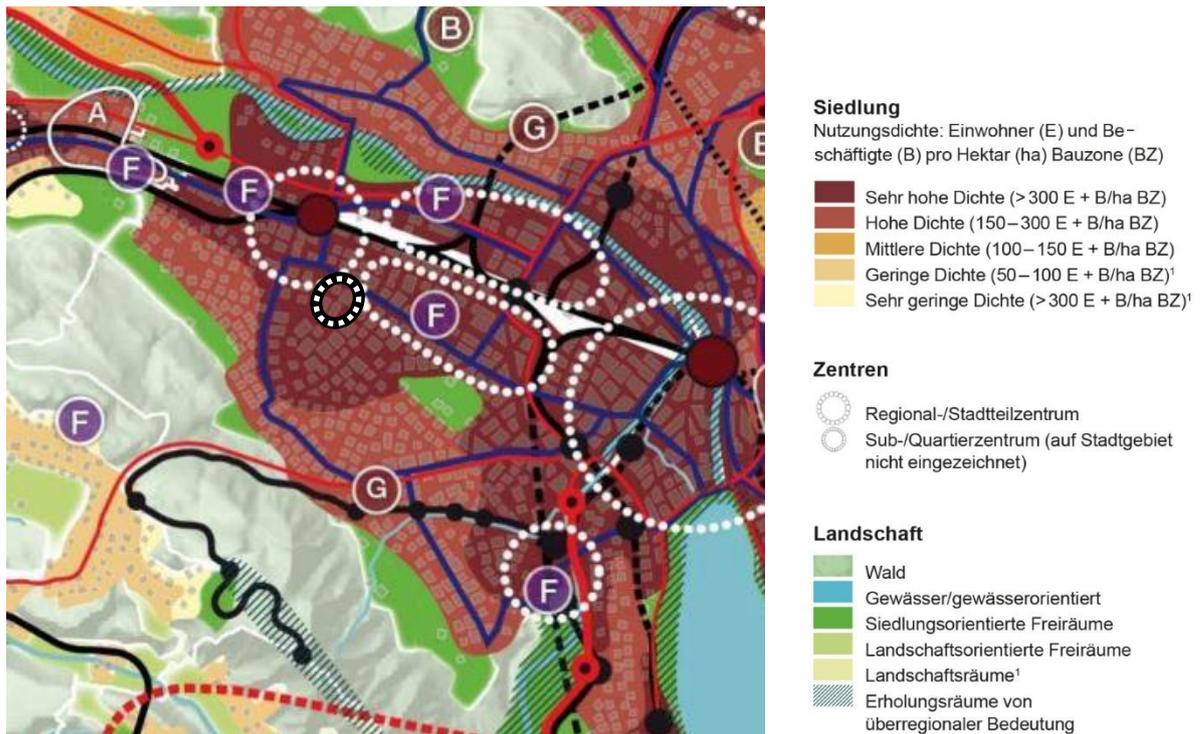


Abb. 3: Regionaler Richtplan, Zielbild der Stadt Zürich, Juni 2017

In der Gesamtstrategie Siedlung werden als Grundgerüst der Siedlungsentwicklung zwei Stadtstrukturen unterschieden. Das Koch-Areal wird dem kompakten Stadtkörper zugeordnet (vgl. Abb. 4), 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. Richtplan, Ziff. 2.1.2).

Gesamtstrategie Siedlung

Weiter werden mit der Gesamtstrategie Siedlung im regionalen Richtplan Gebiete mit Verdichtungspotenzial bezeichnet, die als Rahmenbedingung für nachfolgende Planungsebenen dienen (vgl. Abb. 4). Das Koch-Areal ist der Kategorie «zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen» zugeordnet. Für zentral gelegene und sehr gut erschlossene Misch-, Wohn- und Arbeitsplatzgebiete sowie Industrie- und Bahnbrachen, wozu das Koch-Areal zu zählen ist, sind gemäss regionalem Richtplan neben der Aktivierung von Verdichtungsreserven der BZO weitere Verdichtungspotenziale im Rahmen geeigneter Planungsverfahren zu identifizieren und zu sichern (Reg. Richtplan, Ziff. 2.1.2).

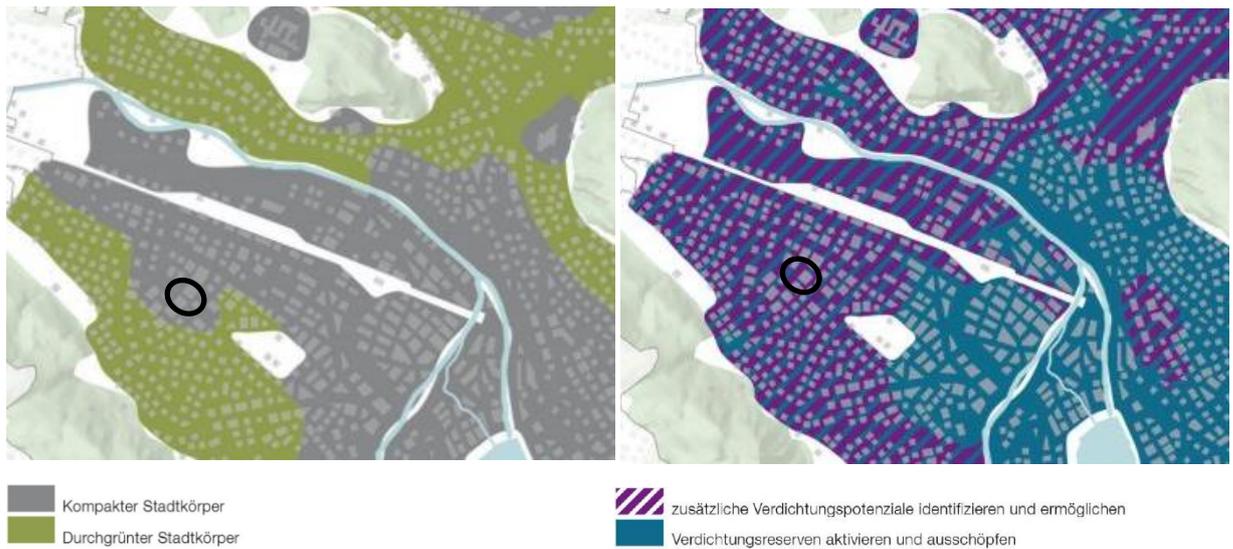


Abb. 4: Links: Regionaler Richtplan, Differenzierung der Stadtstruktur: kompakter und durchgrünter Stadtkörper, Juni 2017; Rechts: Regionaler Richtplan, Strategien für die Siedlungsentwicklung, Juni 2017

Die Geltungsbereiche liegen im regionalen Zentrumsgebiet «Zürich Altstetten/Letzi» gemäss regionalem Richtplan. Der Richtplan weist diesem folgende Zentrumsfunktion und Entwicklungsziele zu:

Zentrumsgebiet
«Zürich Altstetten /
Letzi»

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

Das Koch-Areal liegt ausserhalb des Arbeitsplatzgebiets und ist nicht von landschaftsbezogenen Festlegungen betroffen.

Gemäss regionalem Richtplan sind die Bevölkerung und Beschäftigten in der Stadt Zürich und damit auch auf dem Koch-Areal ausreichend mit gut zu Fuss erreichbarem, öffentlichem und qualitativ hochwertigem Freiraum zu versorgen. Das Angebot an Parks und Plätzen ist dabei von besonderer Bedeutung. Als Planungsrichtwerte gelten diesbezüglich in der Stadt Zürich 8 m² Freiraum pro EinwohnerIn und 5 m² pro Arbeitsplatz (Reg. Richtplan, Ziff. 3.3.1). Da gemäss städtischer Praxis nur die jeweils hauptsächliche Nutzung relevant ist, wird im Koch-Areal der Freiraumbedarf der EinwohnerInnen berechnet. Dafür wird gemäss städtischer Praxis pro EinwohnerIn mit 50 m² Hauptnutzfläche (HNF) gerechnet.

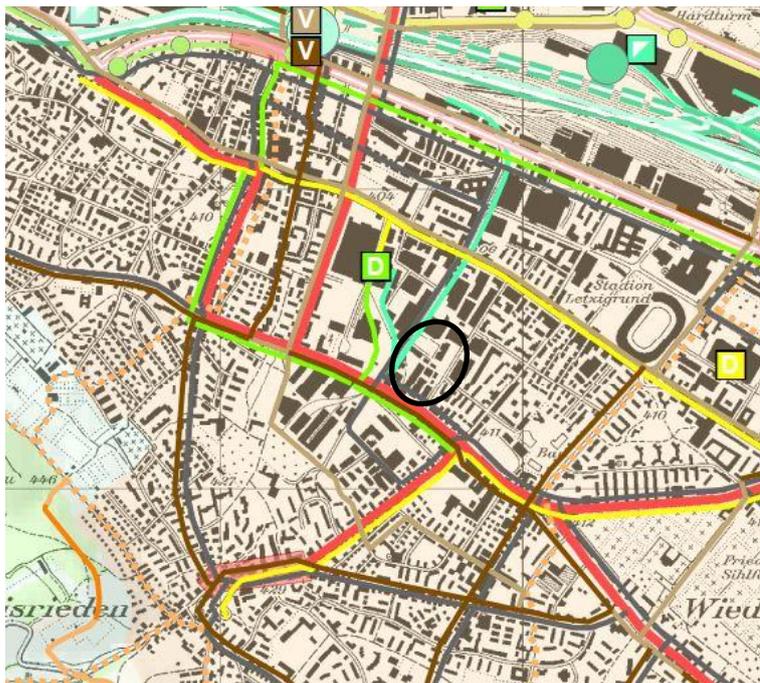
Freiraum



Abb. 5: Regionaler Richtplan, Richtplankarte Siedlung und Landschaft, Juni 2017

Gemäss regionaler Richtplankarte Verkehr ist der Geltungsbereich nicht von verkehrlichen Festlegungen betroffen. Auf der angrenzenden Rauti- und Flurstrasse sind verschiedene bestehende und geplante Verkehrsanlagen festgelegt (vgl. Abb. 6). Mit dem Realisierungshorizont «langfristig» ist auf der Rautistrasse 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. In der Rautistrasse ist zudem kurzfristig ein betrieblich notwendiges Dienstgleis als Verbindung Luggweg bis Albisriederstrasse vorgesehen (Ziff. 4.3.2, Tab. 4.8). Auf einer separaten Parzelle entlang der Flurstrasse (Kat.-Nr. AL8190), die zwischen Koch-Areal und Flurstrasse liegt, ist ein bestehendes Anschlussgleis festgelegt.

Verkehr

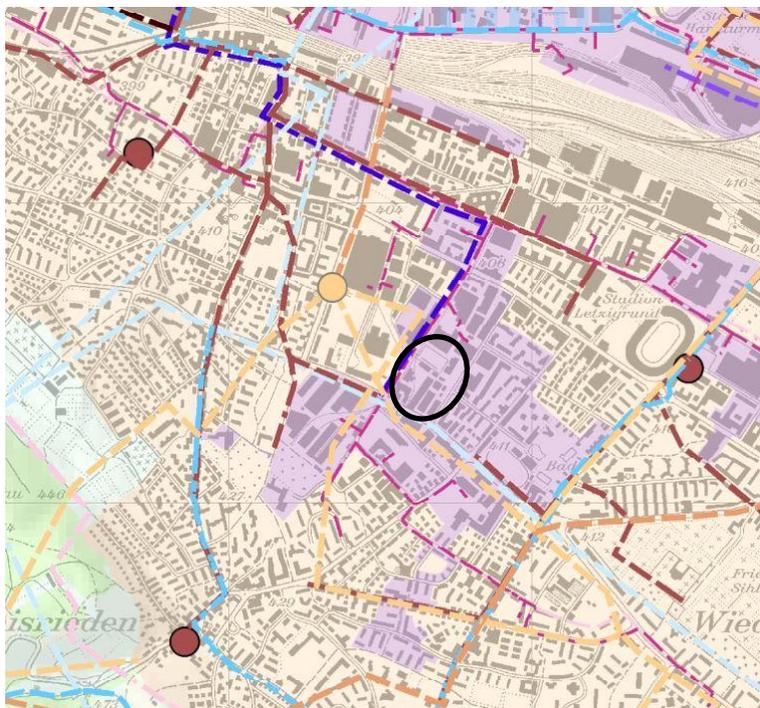


- | | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Regional
bestehend geplant | Strassenverkehr |
| | Verbindungsstrasse |
| | Veloverkehr |
| | Radweg |
| | Fussverkehr |
| | Fuss- / Wanderweg |
| | Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag |
| | Öffentlicher Verkehr |
| | Bustrasse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

Abb. 6: Regionaler Richtplan, Richtplankarte Verkehr, Juni 2017

Gemäss regionalem Richtplan liegen die Geltungsbereiche im Prioritätsgebiet für rohrliniengebundene Energieträger. Konkret handelt es sich um den bestehenden «Energieverbund Flurstrasse», dessen Erweiterung geplant ist (Ziff. 5.4.2.2, Tab. 5.3).

Versorgung



- | | | |
|-------------------------------|-------------------------------|--|
| Kantonal
bestehend geplant | Regional
bestehend geplant | Wasser |
| | | Wassertransportleitung |
| | | Elektrizität |
| | | Unterwerk |
| | | Kabelleitung |
| | | Gas und Fernwärme, Abfallbeseitigung |
| | | Fernwärmehauptleitung |
| | | Prioritätsgebiet für rohrliniengebundene Energieträger |
| | | Erdgastransportleitung ≤ 5 bar |
| | | Abfallanlage |
| | | Siedlungsentwässerung |
| | | Schutz- oder Mischwasserleitung |
| | | Informationsinhalt |
| | | Siedlungsgebiet |

Abb. 7: Regionaler Richtplan, Richtplankarte Versorgung, Entsorgung, Juni 2017

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht somit Einklang mit der regionalen Richtplanung.

2.2.3 Kommunale Richtplanung

Der überarbeitete kommunale Richtplan Verkehr⁴ wurde vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 950/2019 an den Gemeinderat überwiesen. Für die Geltungsbereiche bzw. deren Umfeld werden die nachfolgend beschriebenen Festlegungen getroffen.

Verkehr

In der Verlängerung der Anemonenstrasse ist eine Fussverbindung zwischen Flüela- und Flurstrasse durch das Koch-Areal mit Realisierungshorizont «mittelfristig» festgelegt (Ziff. 8.3, Tab. 8.1, A50). Für die an die Geltungsbereiche angrenzenden Rauti- und Flurstrasse sind bestehende Fussverbindungen mit erhöhter Aufenthaltsqualität eingetragen. Die Fussverbindung in der Flurstrasse wird im kommunalen Verkehrsplan dabei den Spezialfällen zugeordnet, die als Fussverbindung bereits existieren, das angestrebte Zukunftsbild einer Verbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität aber noch weit verfehlen. Der kommunale Verkehrsplan legt für den Abschnitt Rauti- bis Hohlstrasse eine kurzfristige Transformation des heutigen Strassenraums zu einer Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität fest (Ziff. 8.3, Tab. 8.3, C3).

Fussverbindungen

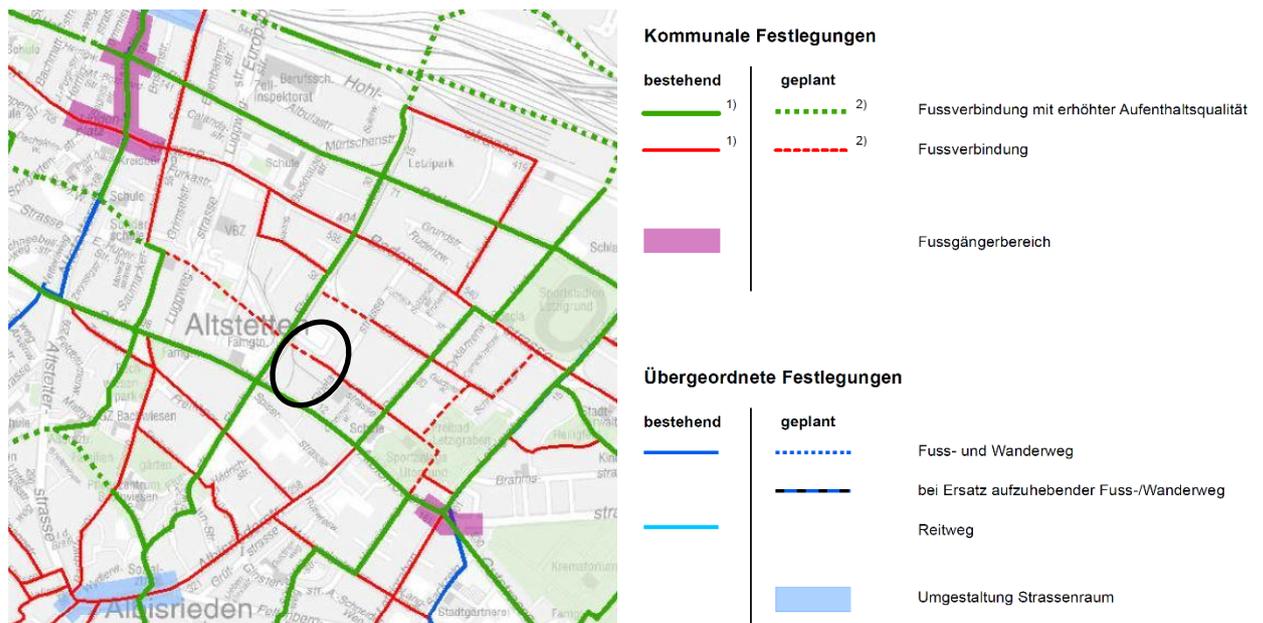


Abb. 8: Kommunaler Verkehrsplan Stadt Zürich, Fussverkehr, Oktober 2019

Für den Veloverkehr trifft der kommunale Richtplan keine Festlegungen, die die Geltungsbereiche betreffen. In der angrenzenden Flurstrasse wird eine bestehende Veloroute ausgewiesen.

Veloverkehr

4 Stadt Zürich: Kommunaler Richtplan Verkehr, Antrag des Stadtrats vom 30.10.2019 (950/2019)

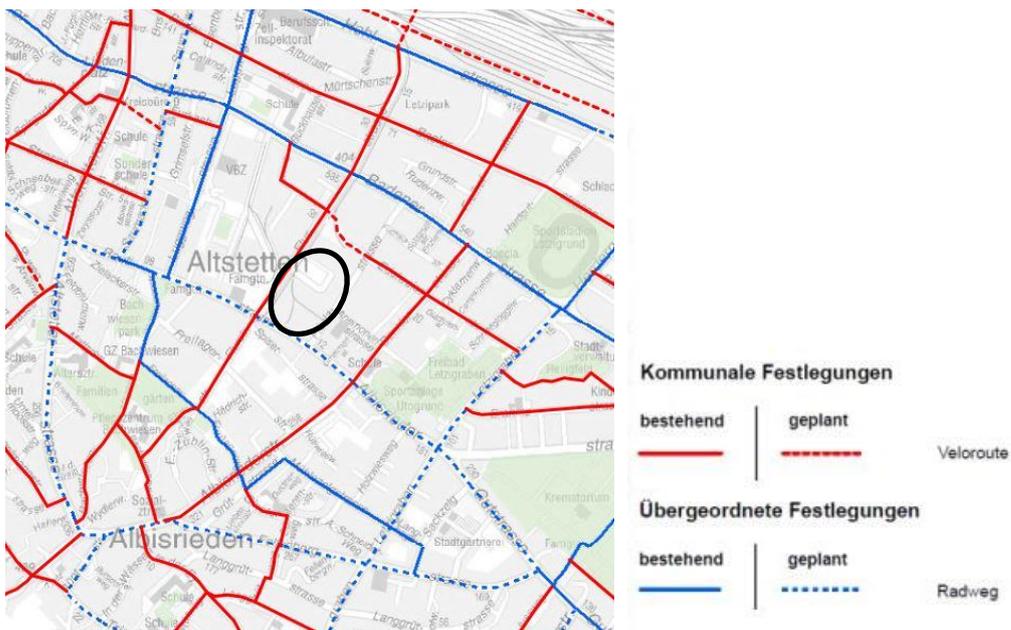


Abb. 9: Kommunalen Verkehrsplan Stadt Zürich, Veloverkehr, Oktober 2019

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.

Öffentlicher Verkehr

Die angrenzende Flurstrasse ist gemäss kommunalem Verkehrsplan als Sammelstrasse für den MIV klassiert.

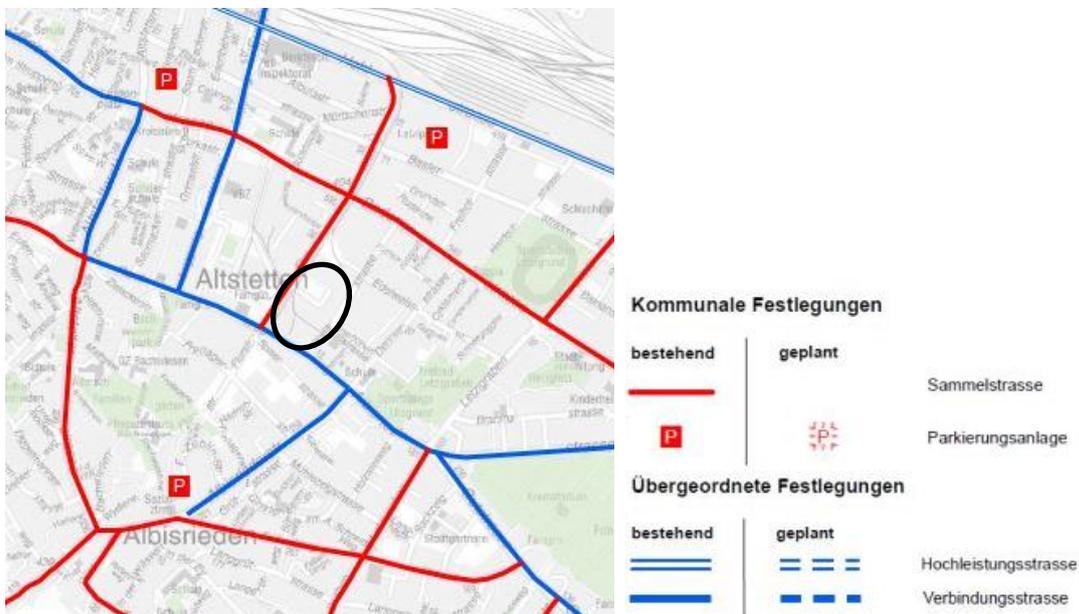


Abb. 10: Kommunalen Verkehrsplan Stadt Zürich, Strassennetz MIV, Parkierung, Oktober 2019

Die Stadt Zürich hat erstmalig einen kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen⁵ (SLöBa) erarbeitet. Dieser wurde vom Stadtrat mit Beschluss-Nr. 939/2019 an den Gemeinderat überwiesen.

Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBa)

⁵ Stadt Zürich: Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, Antrag des Stadtrats vom 24.10.2019 (939/2019)

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. Die Festlegungen des regionalen Richtplans zu den Quartierzentren werden auf kommunaler Stufe konkretisiert und ergänzt. Der kommunale Richtplan ist zudem Koordinationsinstrument für eine umwelt-, natur- und sozialverträgliche Stadtentwicklung.

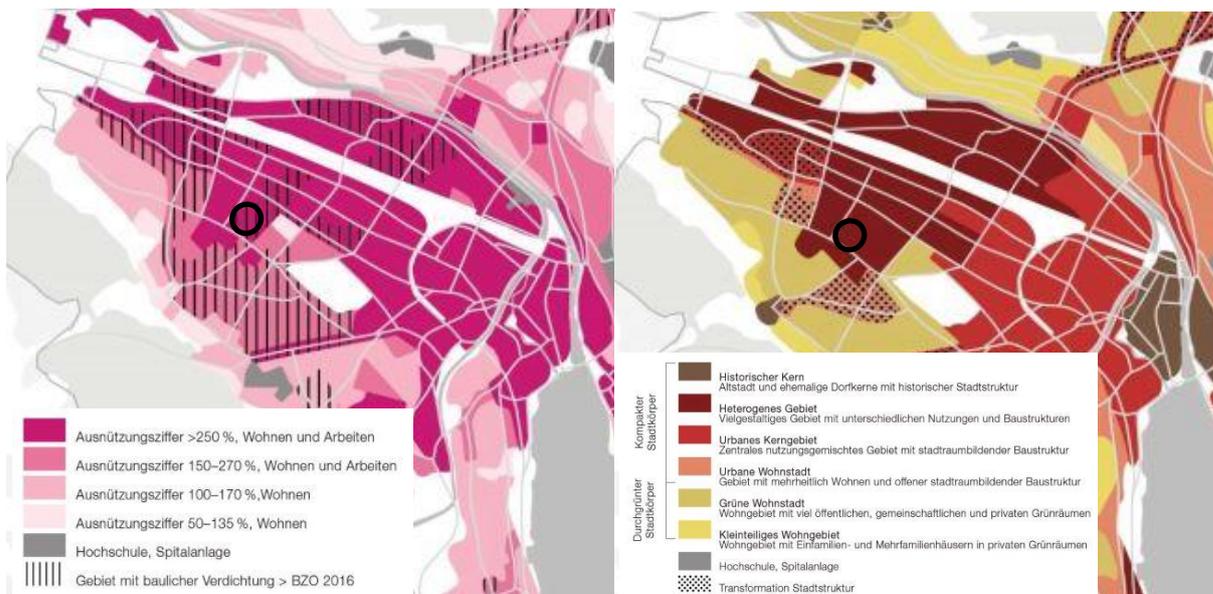


Abb. 11: Links: Kommunaler Richtplan SLöBa, Konzeptkarte Bauliche Dichte, Oktober 2019; Rechts: Kommunaler Richtplan SLöBa, Konzeptkarte Stadtstruktur, Oktober 2019

In der «Konzeptkarte Bauliche Dichte» des kommunalen Richtplans SLöBa wird den Geltungsbereichen eine sehr hohe Dichte mit einer Ausnützungsziffer grösser 250 Prozent als Richtwert zugeordnet (vgl. Abb. 11). Diese Dichte ist in den Geltungsbereichen nur mit einer Verdichtung über die Dichtevorgaben der BZO 2016 zu erreichen. Im Hinblick auf qualitative Aspekte der baulichen Verdichtung ordnet der kommunale Richtplan SLöBa den Geltungsbereichen in der «Konzeptkarte Stadtstruktur» der Kategorie «Heterogenes Gebiet» zu (vgl. Abb. 11). Diese Kategorie bezeichnet vielgestaltige Gebiete, in denen unterschiedliche Nutzungen und Strukturen nebeneinander existieren, die in ihrer Gesamtheit abwechslungsreiche und funktionsfähige Stadtteile bilden (vgl. komm. Richtplan Ziff. 3.1.2.).

Kommunaler Richtplan SLöBa

Entsprechend dieser Einstufungen in den Konzeptkarten legt der kommunale Richtplan SLöBa in der Richtplankarte für die Geltungsbereiche ein «Gebiet mit baulicher Verdichtung über BZO 2016» fest (vgl. Abb. 12). Die Geltungsbereiche liegen damit im 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 (vgl. komm. Richtplan Ziff. 3.1.3.).

Verdichtungsgebiet «Hard Letzi Altstetten»

Für den übrigen Teil des Koch-Areals, der nicht im Geltungsbereich dieses Gestaltungsplans liegt, legt der kommunale Richtplan einen geplanten Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion mit der Funktion Parkanlage und einer Richtgrösse von 13 000 m² fest.

Freiraum

Entlang von Rauti- und Flurstrasse legt der kommunale Richtplan geplante ökologische Vernetzungskorridore fest. Beide zählen zum Typ «Grünzug» mit der Ausprägung «Lineare, durchgehende Elemente im bebauten Gebiet (Siedlungsgehölze, Alleen, Grünstreifen usw.)», deren Hauptfunktion mit «Kommunale Leitstrukturen für Vögel, Fledermäuse und Kleinsäuger» definiert wird (Ziff. 3.4.3, Tab. 8). Gemäss Erläuterungen des kommunalen Richtplans handelt es sich bei den ökologischen Vernetzungskorridoren um überlagernde Einträge ohne spezifische Flächenreservierung. Es besteht somit ein grosser Anordnungsspielraum für die nachfolgende Planung. Die jeweiligen Massnahmen sind bei der Umsetzung ortsspezifisch zu klären und festzulegen.

ökologische Vernetzungskorridore

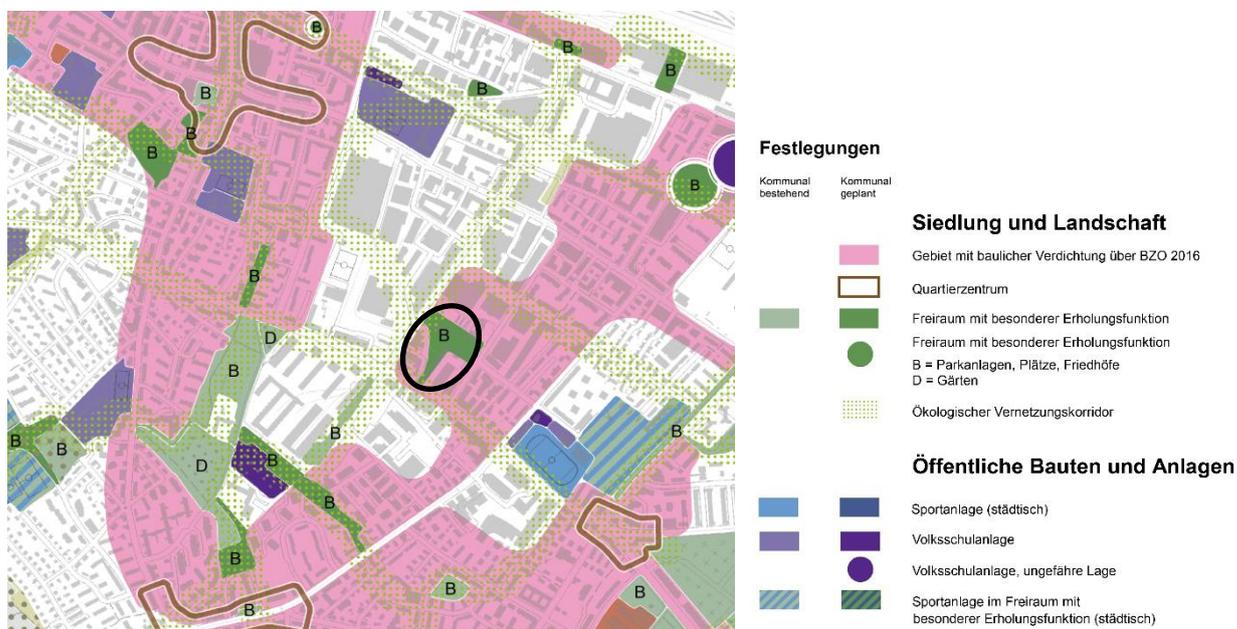


Abb. 12: Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, Oktober 2019

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht somit Einklang mit der kommunalen Richtplanung.

2.2.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen

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. Für den vorliegenden Gestaltungsplan «Koch-Areal» gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG)⁶ samt zugehöriger Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

PBG-Teilrevision vom 14. September 2015

6 Vom 7. September 1975, LS 700.1

Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG)⁷ 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 wird derzeit in der zuständigen gemeinderätlichen Kommission beraten. 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 «Koch-Areal» (datiert 11.05.2020) und dem Entwurf der BZO-Teilrevision «Koch-Areal» (datiert

7 Vom 22. Juni 1979, SR 700

8.05.2020), jeweils in der Fassung zur öffentlichen Auflage, wurde die städtische Schätzungskommission mit der Ermittlung einer Prognose des planungsbedingten Vorteils beauftragt.

Die Schätzungskommission kommt gemäss Schätzungsprotokoll vom 8. Juli 2020⁸ zusammengefasst zu folgendem Ergebnis. Der mit dem privaten Gestaltungsplan entstehende planungsbedingte Vorteil wird durch die Abgabe der Teilgebiete B und C an gemeinnützige Wohnbauträger mehr als ausgeglichen. Durch die Abgabe zum Richtlinienwert verzichtet die Stadt Zürich auf die Realisierung des vollen Verkehrswerts.

Im Einzelnen wurde von der Schätzungskommission folgende Bewertung ermittelt (alle Angaben in CHF):

— Verkehrswert des Landes ohne Planungsmassnahme	ca. 92 580 000.-
— Verkehrswert des Landes mit Planungsmassnahme	ca. 157 380 000.-
— Prognose Planungsmehrwert	ca. 63 700 000.-
— Mehrwertausgleich (Ausgleichssatz 40 Prozent gemäss MAG)	ca. 25 480 000.-
— Abgabe der Teilgebiete B und C an gemeinnützige Bauträger; damit Verzicht der Stadt Zürich auf Realisierung des vollen Verkehrswerts; Differenz	ca. 87 590 000.-

Die Differenz zur Realisierung des vollen Verkehrswerts infolge der Abgabe der Teilgebiete B und C an gemeinnützige Bauträger von ca. CHF 87 950 000.- übersteigt damit den erforderlichen Mehrwertausgleich von ca. CHF 25 480 000.- um mehr als das Dreifache. Auch unter Vorbehalt von untergeordneten Veränderungen der zugrunde gelegten Rahmenbedingungen bis zur Einreichung der Baugesuche kann angesichts dieses Verhältnisses davon ausgegangen werden, dass im Zusammenhang mit den vorliegenden Planungsmassnahmen (privater Gestaltungsplan «Koch-Areal» und BZO-Teilrevision «Koch-Areal») kein zusätzlicher Mehrwertausgleich gemäss MAG eingefordert werden kann.

Seit 1. November 2019 ist § 49b PBG sowie die dazu gehörende Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV, LS 700.8) in Kraft. Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann gestützt auf § 49b PBG für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden. Einzelheiten regelt die PWV. Basierend darauf können die Gemeinden kommunale Regelungen in der BZO zum preisgünstigen Wohnraum treffen, die zukünftig bei Aufzonungen anzuwenden sind. Mit einer Inkraftsetzung der dafür erforderlichen BZO-Teilrevision (betreffend preisgünstiger Wohnraum) wird für die Stadt Zürich frühestens im Herbst 2021 gerechnet. Gestützt auf § 49b PBG i.V.m. § 79 ff. PBG und § 83 ff. PBG sind zudem separate Regelungen zum preisgünstigen Wohnraum in

Preisgünstiger
Wohnraum

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

den Sondernutzungsplanungen (Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne) möglich.

Im privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal» wird mit Art. 8 ein Anteil preisgünstigen Wohnraum für die Teilgebiete B und C, in denen Wohnnutzung zulässig sein soll, verbindlich vorgeschrieben. Die beabsichtigten Anteile preisgünstigen Wohnraums von mindestens 40 Prozent der realisierten anrechenbaren Geschossfläche im Teilgebiet B und mindestens 30 Prozent im Teilgebiet C entsprechen 50 Prozent des im jeweiligen Teilgebiet mit dem Gestaltungsplan vorgesehenen Mindestwohnanteils (Art. 9: 80 Prozent im Teilgebiet B, 60 Prozent im Teilgebiet C). Zudem soll für den preisgünstigen Wohnraum eine Belegungsvorschrift verankert werden, wonach die Personenzahl die Zahl ganzer Zimmer nicht mehr als um 1 unterschreiten darf.

Neben den Festlegungen dieses Gestaltungsplans sollen die Bauträgerinnen der geplanten Wohnbauten mit den Baurechtsverträgen dazu verpflichtet werden, alle Wohnungen als preisgünstigen und/oder gemeinnützigen Wohnraum zu erstellen. Die Baurechtsverträge werden dem Gemeinderat gleichzeitig mit diesem privaten Gestaltungsplan vorgelegt.

Das Koch-Areal ist gemäss Bau- und Zonenordnung⁹ (BZO) der Industrie- und Gewerbezone IG III mit der Lärmempfindlichkeitsstufe IV und dem Hochhausgebiet III (40 m) zugewiesen. Es ist eine maximal zulässige Ausnutzungsziffer von 1,5 für Handels- und Dienstleistungsnutzung, eine maximal zulässige Baumassenziffer von 12 m³/m² sowie eine minimale Freiflächenziffer von 15 Prozent festgelegt. Gleichzeitig mit dem privaten Gestaltungsplan wird dem Gemeinderat die BZO-Teilrevision «Koch-Areal» vorgelegt (vgl. Ziff. 3.3).

Bau- und Zonenordnung

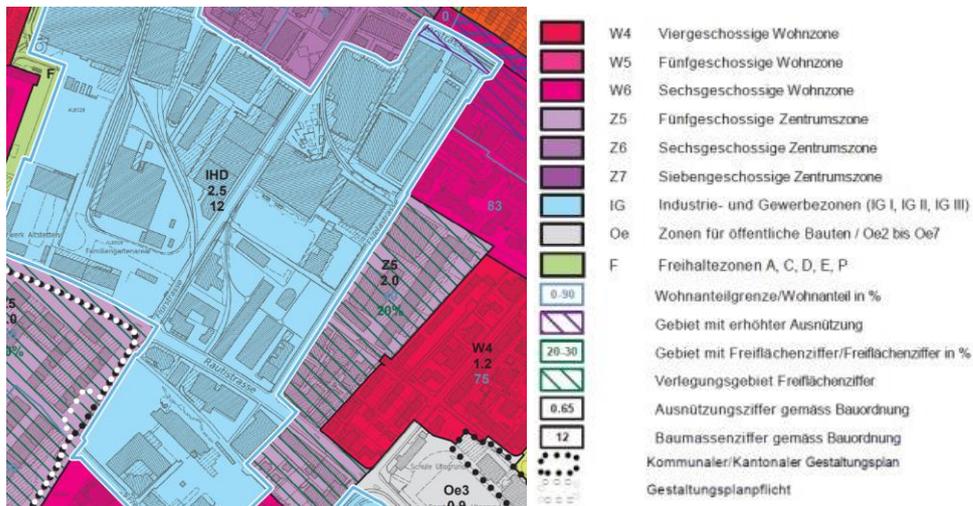


Abb. 13: Rechtskräftiger Zonenplan, Oktober 1991

Das für städtische Bauten und Bauvorhaben stadtnaher Institutionen geltende Papier 7-Meilenschritte¹⁰ hält fest, dass die Unterschreitung der minimal erforderlichen Autoabstellplätze gemäss PPV (autoarme Nutzungen) zu

Parkierung

9 Vom 23. Oktober 1991, AS 700.100

10 Stadt Zürich, Hochbaudepartement: 7-Meilenschritte, Massstäbe zum umwelt- und energiegerechten Bauen, STRB 17.9.2008 (Nr. 1094) mit Änderungen bis 27.8.2014 (Nr. 722)

prüfen ist und der Pflichtbedarf die Obergrenze bildet. Der Masterplan Energie¹¹ verlangt bei Sondernutzungsplanungen und bei Vorgaben in Baurechtsverträgen das Parkplatzangebot auf den Bereich des Minimums gemäss Parkplatzverordnung zu beschränken.

Die Geltungsbereiche des Gestaltungsplans sind gemäss Parkplatzverordnung¹² (PPV) dem Reduktionsgebiet D zugewiesen.

Entlang der Flüela-, Rauti- und Flurstrasse sind rechtskräftige Verkehrsbaulinien gemäss PBG festgesetzt (vgl. Situationsplan).

Verkehrsbaulinien

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht mit Ausnahme der teilweisen Überschreitung der Verkehrsbaulinien somit im Einklang mit den weiteren übergeordneten Gesetzen und Grundlagen.

2.3 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

Für die Geltungsbereiche trifft das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS) keine Festlegungen. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht somit im Einklang mit den Schutzziele des ISOS.

Ortsbild

Innerhalb der Geltungsbereiche liegen keine Denkmalschutzobjekte. Der Gestaltungsplan steht somit im Einklang mit dem Denkmalschutz. Das westlich an das Teilgebiet C angrenzende Gebäude Rautistrasse 26, ehemalige offene Kohlelagerhalle, ist mit Umgebung im «Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung» der Stadt Zürich aufgeführt. Zur Umgebung zählen insbesondere die integrierten Schienen, welche den engen Zusammenhang zwischen Industrie und Eisenbahn veranschaulichen¹³. Das Gebäude Rautistrasse 26 und die Schienen, sofern sie auf dem Koch-Areal liegen, werden in die Entwicklung des Koch-Areals integriert und sollen Teil der neuen Parkanlage werden.

Denkmalschutz

Die Geltungsbereiche tangieren keine kommunalen und überkommunalen Schutzgebiete und kein Natur- und Landschaftsschutzinventar. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht somit im Einklang mit dem Natur- und Landschaftsschutz.

Natur- und Landschaftsschutz

11 Stadt Zürich, Energiebeauftragter: Masterplan Energie der Stadt Zürich, Juni 2016

12 Vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

13 Stadt Zürich, Stadtrat, Stadtratsbeschluss 807 vom 27. September 2017

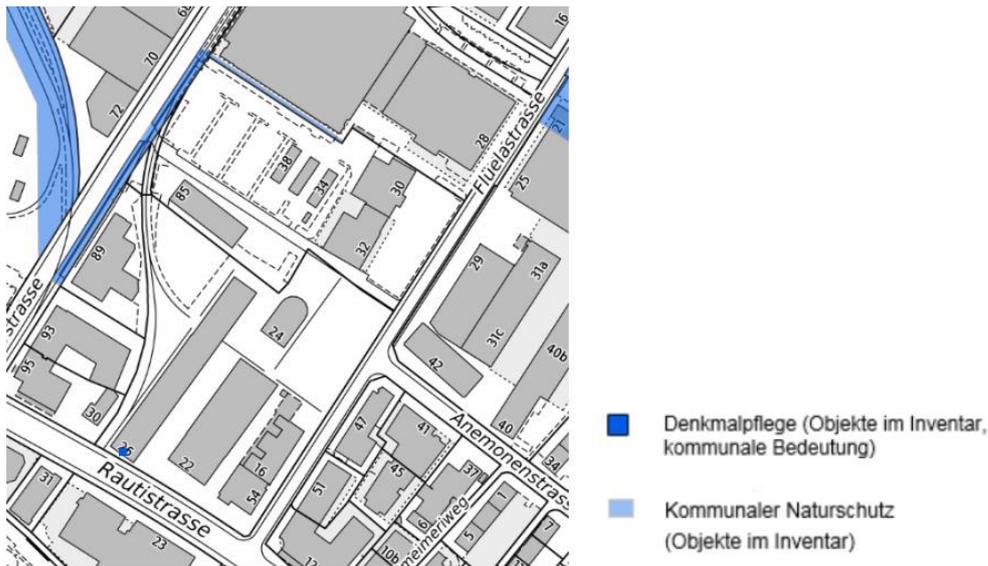


Abb. 14: Inventare Denkmalpflege und Naturschutz, Katasterauskunft Stadt Zürich, maps.stadt-zuerich.ch, April 2020

Unmittelbar östlich und nördlich an die Geltungsbereiche angrenzend befindet sich auf den Grundstücken Kat.-Nrn. AL8190 und AL8662 eine Fläche, die im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt ist: KSO-30.21, «Pionier- und Ruderalfläche Flurstrasse Ost». Zu Teilen dieses Objekts, die innerhalb eines Geltungsbereichs des Gestaltungsplans lagen, hat der Stadtrat mit Stadtratsbeschluss 797/2017¹⁴ beschlossen, diese nicht unter Schutz zu stellen. Mit dem erwähnten Stadtratsbeschluss wurde festgelegt, dass im Rahmen der weiteren Projektierung auf dem Koch-Areal Ersatzmassnahmen umzusetzen sind. Demnach sind 2 000 bis 4 000 m² des Freiraums auf dem Koch-Areal am Boden ökologisch zu begrünen, wobei diese Flächen nicht ausschliesslich im geplanten Quartierpark liegen dürfen.

Im Stadtratsentscheid werden folgende ökologisch wertvolle Elemente genannt:

- Unverdichtete Ruderalflächen, Kies- und Sandflächen ohne Vegetation (Spontanbesiedlung)
- Rohboden, Ruderal- oder Kiesflächen mit einheimischer Wildflora
- Blumenrasen, Schotterrasen, Blumenwiesen mit einheimischer Wildflora
- Gehölzpflanzungen aus einheimischen (in Bezug auf die Stadt Zürich) Gehölzen oder Hochstammobstbäumen
- Wildstaudenpflanzungen (Säume, Staudenbeete, Hochstauden, Ufervegetation usw.)
- Gewässer mit natürlicher Besiedlungsmöglichkeit (Bäche, Weiher, bepflanzte Becken und Retentionsflächen)
- Blütenreiche Staudenpflanzungen

¹⁴ Stadt Zürich, Stadtrat, Stadtratsbeschluss 797 vom 27. September 2017

- Holz-, Lehm- und Steinstrukturen aller Art (unbehandeltes Holz, Natursteine, Magerbeton, Trockenmauern usw.)
- Weitere unversiegelte Flächen mit natürlicher Besiedlungsmöglichkeit durch Flora und/oder Fauna
- Erhaltung alter Bäume und Solitärgehölze, Blumenwiesen, Kräuterrasen, Säume, Mauer- und Ritzenvegetation, Efeubewuchs, stehende Gewässer, Infrastruktur aus Holz, Naturstein oder aus chemisch unbedenklichen, verwitterten Materialien
- Vertikalbegrünung
- Dachbegrünung mit einheimischer Wildflora, Holz-, Lehm- und Sandstrukturen aller Art, Substrathöhe mindestens 10 cm (abgesetzte Fertighöhe) und Substrathügel

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht somit Einklang mit den Vorgaben bezüglich Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz.

2.4 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte¹⁵ liegen für Teile der Geltungsbereiche eine geringe Gefährdung in Bezug auf Hochwasser vor (Hinweisbereich). Im Hinweisbereich sind auf Stufe Nutzungsplanung keine Massnahmen erforderlich. Im Rahmen dieser planungsrechtlichen Massnahme sind daher ebenfalls keine planungsrechtlichen Massnahmen erforderlich.

Hochwasserschutz
/ Oberflächenabfluss

Allfällige Objektschutzmassnahmen sind zu prüfen (vgl. dazu Objektschutzkonzept Hochwasser¹⁶, Beilage B13).

15 Kanton Zürich, Baudirektion, Verfügung BDV Nr. 1881 vom 6. Oktober 2010

16 Basler & Hofmann: Objektschutzkonzept Hochwasser - Privater Gestaltungsplan Koch-Areal, 5. Februar 2021 (vgl. Beilage B13)

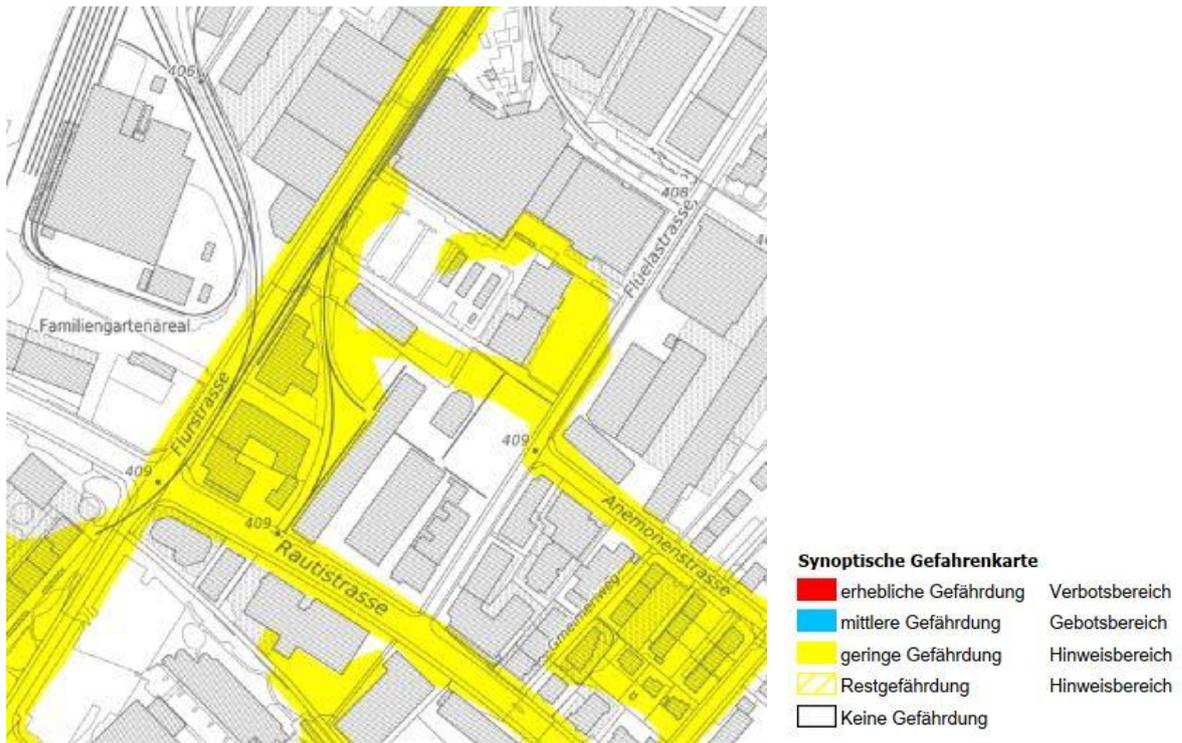


Abb. 15: Naturgefahrenkarte, GIS-Browser Kanton Zürich, Januar 2021

2.5 Umwelt

Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind innerhalb der Geltungsbereiche folgende belastete Standorte aufgeführt:

Belastete Standorte

- I.5176-7, Betriebsstandort: überwachungsbedürftiger belasteter Standort
- I.5176-6, I.5178-1, I.5178-2, I.5178-3, I.5178-4, Betriebsstandorte: belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
- D.N97.-1, D.N97.-2, Ablagerungsstandorte: belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten



Ablagerungs-standort	Betriebs-standort	Unfall-standort	Belastungsgrad
			Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
			Belastet, untersuchungsbedürftig
			Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
			Belastet, überwachungsbedürftig
			Belastet, sanierungsbedürftig
			in Bearbeitung

Abb. 16: Kataster der belasteten Standorte, GIS-Browser Kanton Zürich, Januar 2021

Vor der Realisierung der beabsichtigten Bauten und des Quartierparks ist eine Sanierung der Bodenbelastungen gemäss der gesetzlichen Anforderung in Bezug auf die geplanten Nutzungen notwendig. Bei Bauvorhaben im Bereich von belasteten Standorten sind die Anforderungen an ein Bauvorhaben gemäss Art. 3 AltIV sowie die Vorgaben der Abfallverordnung (VVEA) zu beachten. Die Bauarbeiten sind von einer altlastenkundigen Fachperson begleiten zu lassen. Die Altlastensituation ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Mit dem Baugesuch ist dem AWEL für den überwachungsbedürftigen Standort eine baubedingte Gefährdungsabschätzung inklusive Überwachungskonzept einzureichen.

In der Karte Prüfperimeter für Bodenverschiebungen sind die gesamten Geltungsbereiche der Kategorie «Altbaugebiete» zugeordnet. Für die Geltungsbereiche bestehen somit Hinweise auf Schwermetallbelastungen des Bodens über dem Richtwert gemäss Verordnung über Belastungen von Böden (VBBö). Für die gesetzeskonforme Verwertung und Entsorgung von Aushubmaterial aus solchen Flächen muss vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden.

Boden-
verschiebungen

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. Die Gelungsbereiche weisen einen nächtlichen Wärmeinseleffekt von plus 2 bis 3 °C um 4 Uhr auf. Sie befinden sich aber auch im Bereich eines ausgeprägten Kaltluftstroms der von den Hängen des Uetlibergs abfliessenden Kaltluft.

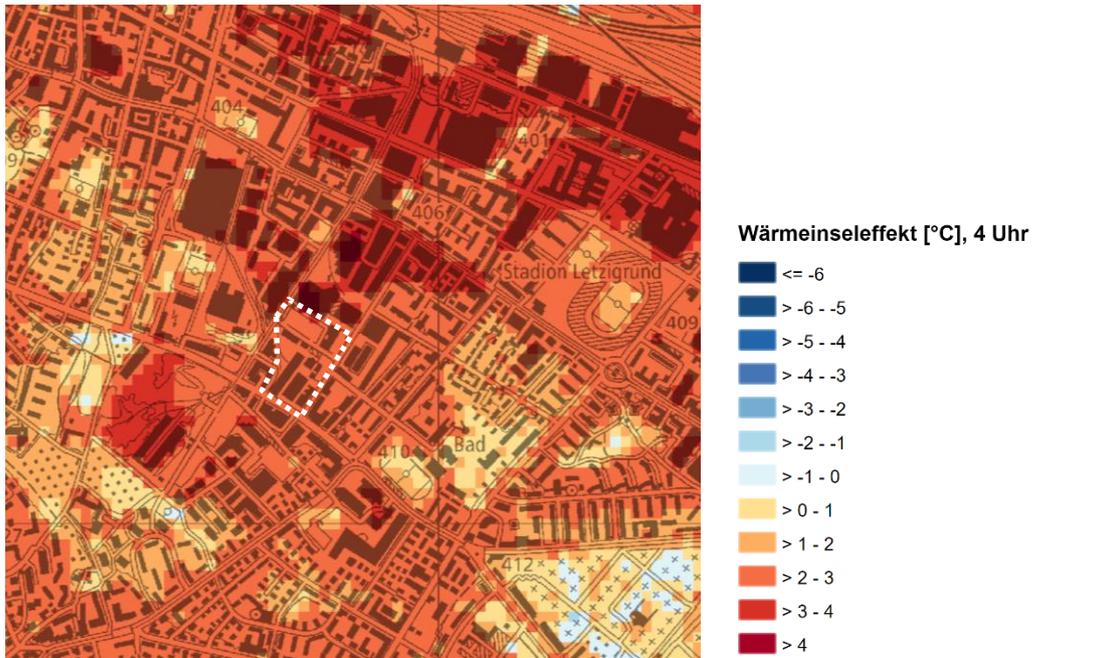


Abb. 17: Klimaanalysekarte, Wärmeinseleffekt, GIS-Browser Kanton Zürich, Januar 2021

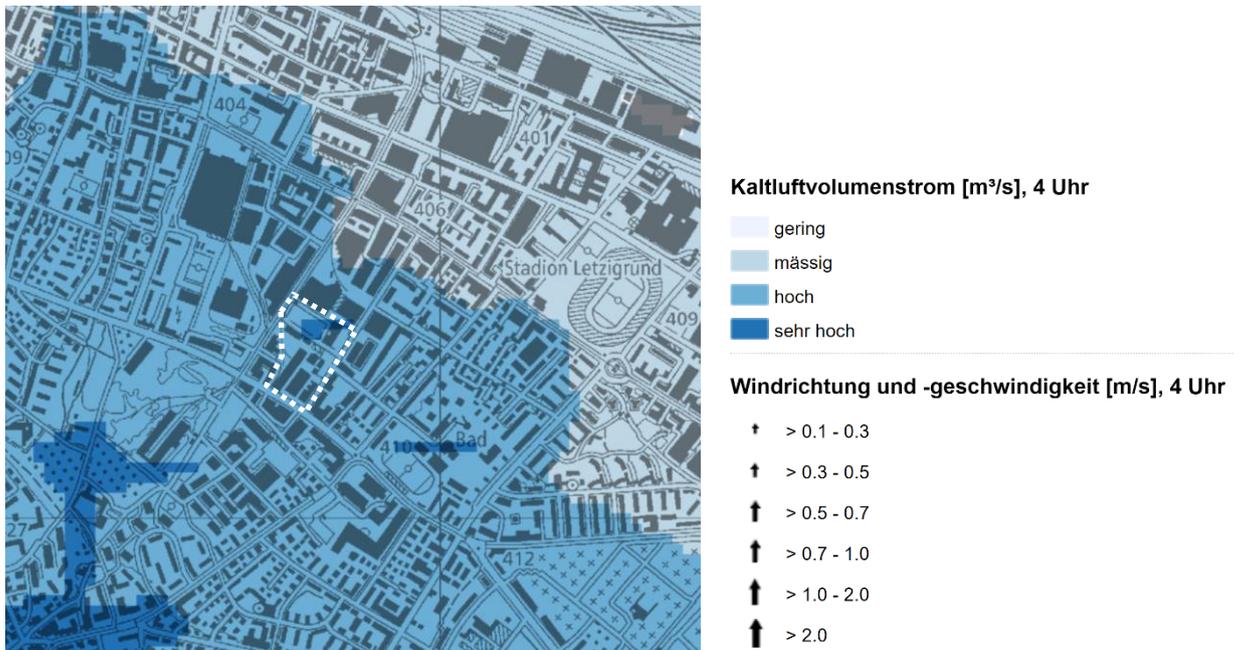


Abb. 18: Klimaanalysekarte, Kaltluftvolumenstrom und Windrichtung, GIS-Browser Kanton Zürich, Januar 2021

Der Stadtrat hat mit Beschluss 178/2020 vom 4. März 2020¹⁷ die Fachplanung Hitzeminderung beschlossen. Diese verfolgt drei Hauptziele:

- Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden,
- vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten,
- bestehendes 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» zeigt flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet die möglichen Handlungsweisen zur Reduktion der Hitzebelastung in den verschiedenen Stadt- und Freiraumstrukturen.
- Der Teilplan «Entlastungssystem» zeigt wie die Stadt in besonders vulnerablen Stadtgebieten (Hotspots) im Bestand mit rascher Wirkung entlastende Massnahmen umsetzen kann.
- Der Teilplan «Kaltluftsystem» zeigt die nächtliche Entstehung und Ausbreitung von kühler Luft und die damit verbundenen planerischen Empfehlungen auf.

Die Geltungsbereiche liegen gemäss Fachplanung Hitzeminderung im Massnahmengebiet 1, in dem eine Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag und in der Nacht notwendig ist. Er wird im Teilplan «Hitzeminderung» basierend auf der heutigen Situation dem Stadtstrukturtyp «Heterogene Gebiete, 2.2 Gewerbe / Industrie» zugeordnet. Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan und der parallelen BZO-Teilrevision wird jedoch eine Entwicklung des Koch-Areals im Sinne des Stadtstrukturtyps «Heterogene Gebiete, 2.3 Mischgebiet Wohnen» sowie teilweise als Freiraum angestrebt.

Für den Strukturtyp «2.2 Gewerbe / Industrie» 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,
- Dächer klimaökologisch begrünen,
- Fassaden klimaökologisch begrünen.

Für den Strukturtyp «2.3 Mischgebiet Wohnen» wurde kein Modellierungsgebiet untersucht. Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung ist daher zu prüfen, welche Handlungsansätze im konkreten Fall der angestrebten Entwicklung des Koch-Areals besonders geeignet sind.

Drei Teilpläne mit
Toolboxen zur Hitzeminderung

Teilplan
Hitzeminderung

17 Stadt Zürich, Stadtrat, Stadtratsbeschluss 178/2020 vom 4. März 2020

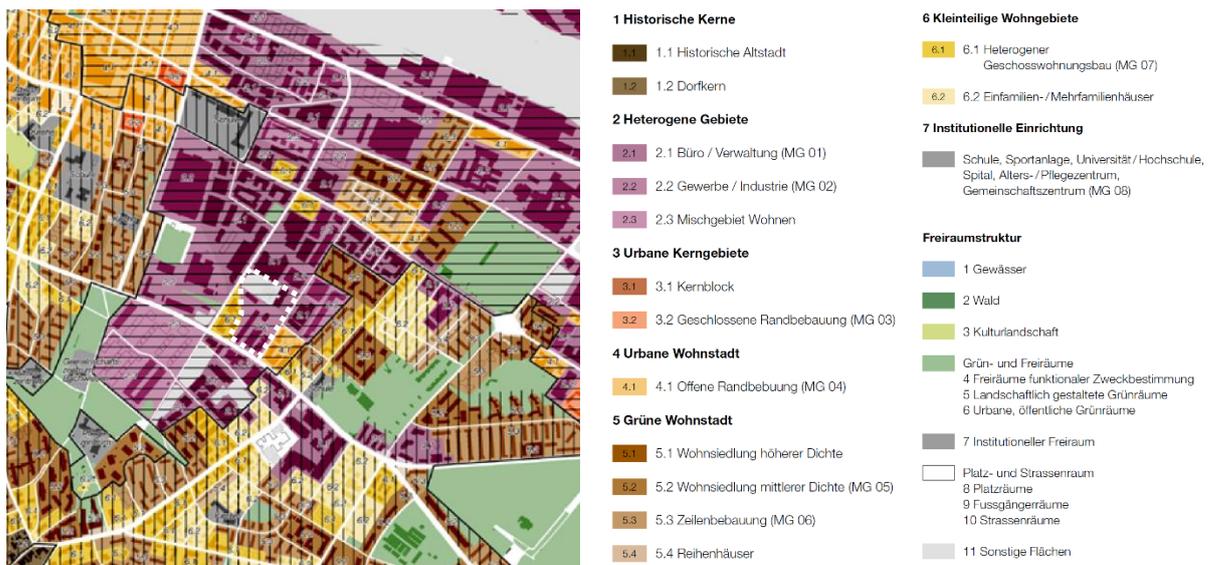


Abb. 19: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Hitzeminderung, März 2020

Der Teilplan «Entlastungssystem» beinhaltet bereits den im kommunalen Richtplan¹⁸ festgelegten geplanten Freiraum auf dem Koch-Areal. Als geplanter Freiraum wird diesem aber noch keine Freiraumstruktur zugewiesen. Das heisst, auch beim beabsichtigten Freiraum ist im Rahmen der Projektierung zu prüfen, welche Handlungsansätze aus der Toolbox der Fachplanung Hitzeminderung die beste Wirkung erzielen können. Die Rautistrasse wird im Teilplan «Entlastungssystem» ebenfalls basierend auf dem kommunalen Richtplan¹⁹ als «Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität klimarelevant erhalten und weiterentwickeln» klassifiziert.

Teilplan Entlastungssystem



Abb. 20: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Entlastungssystem, März 2020

Im Teilplan «Kaltluftsystem» liegen die Geltungsbereiche in Bezug auf das Windsystem Talabwind teilweise in einer primären Leitbahn und teilweise in einer sekundären Leitbahn. Für primäre und sekundäre Leitbahnbereiche

Teilplan Kaltluftsystem

18 Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBa), Stand STRB Nr. 939/2019, vgl. Ziff. 2.2.3

19 Kommunalen Richtplan Verkehr STRB Nr. 950/2019, vgl. Ziff. 2.2.3

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).

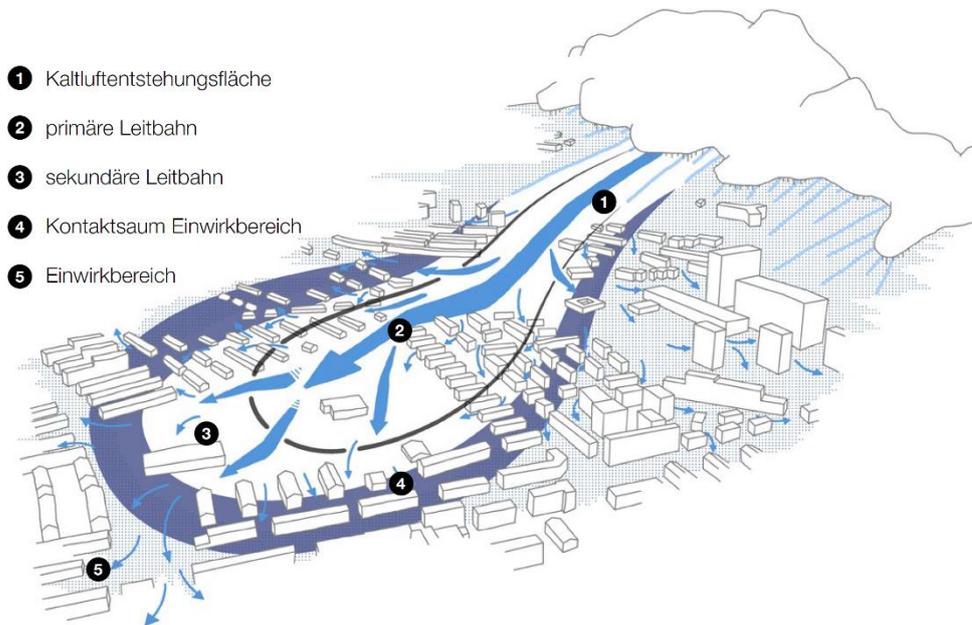
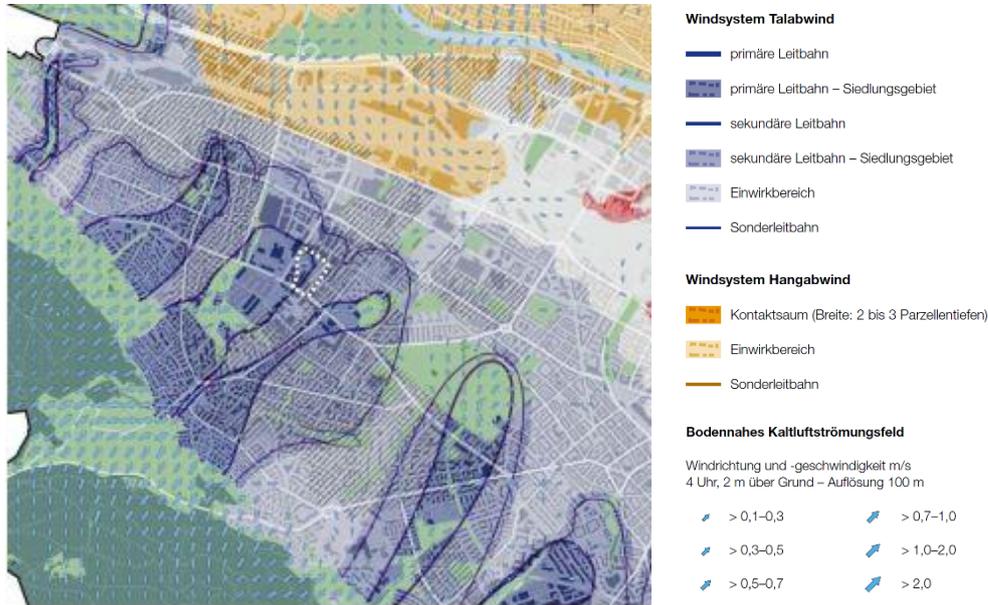


Abb. 21 / 22: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Kaltluftsystem, März 2020

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 und soll die dementsprechende Entwicklung des Koch-Areals ermöglichen.

Im Geltungsbereich der Zonenplanänderung ist der Immissionsgrenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) von 30µg/m³ mit Stand 2015 eingehalten. Für 2020

Luft

wird eine weitere Abnahme auf 20-25µg/m³ prognostiziert. Der Immissionsgrenzwert für Feinstaub PM₁₀ von 20µg/m³ ist dagegen zum Zeitpunkt 2015 leicht überschritten. Dies ist auch in der Prognose für 2020 noch der Fall. Für die Belastung verantwortlich sind vor allem der motorisierte Strassenverkehr, die Feuerungen sowie die Anlagen von Industrie und Gewerbe.

Bei der weiteren Planung der Bauvorhaben ist generell darauf hinzuwirken, dass die Schadstoffbelastung möglichst nicht weiter zunimmt. Die Bauvorhaben generieren in der Bau- und Betriebsphase zusätzliche Luftschadstoffemissionen in einem Gebiet, in welchem die Immissionsgrenzwerte bereits teilweise überschritten sind. Durch diesen privaten Gestaltungsplan werden bei der Langzeitbelastung jedoch keine messbaren Veränderungen erwartet.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen zur Luftreinhaltung werden im ordentlichen Baubewilligungsverfahren integriert. Es gelten die Luftreinhalteverordnung (LRV), die Baurichtlinie Luft sowie das Reglement zum Massnahmenplan Luftreinhaltung 2011 der Stadt Zürich.

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans Koch-Areal liegt im Gewässerschutzbereich A_u im südlichen Zustrom- bzw. Randgebiet des Limmatgrundwasserstroms. Gemäss dem beiliegenden Bericht²⁰ wird der mittlere Grundwasserspiegel in den Geltungsbereichen ca. 1,9 bis 2,5 Meter unter der bestehenden Terrainoberfläche erwartet. Nach längeren oder ergiebigen Niederschlägen wird der Hochwasserspiegel noch deutlich höher angenommen. Der Grundwasser führende Schotter weist eine mässige bis sehr gute Durchlässigkeit auf. Die Grundwassermächtigkeit variiert im Perimeter allerdings stark und beträgt ca. 0,8 bis 2,2 Meter, so dass das Grundwasservorkommen als Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit einzustufen ist. Im Gewässerschutzbereich A_u ist für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel (z.B. Untergeschosse, Pfahlfundationen) gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung bzw. Ausnahmegewilligung (bei Bauteilen unter dem mittleren Grundwasserspiegel) erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom

Grundwasser

²⁰ Dr. Heinrich Jäckli AG: Koch-Areal, Kat.-Nr. AR5422 und AL8663, Zürich-Albisrieden/Altstetten, Geotechnische und hydrogeologische Baugrundverhältnisse, 03.02.2017 (vgl. Beilage B10)

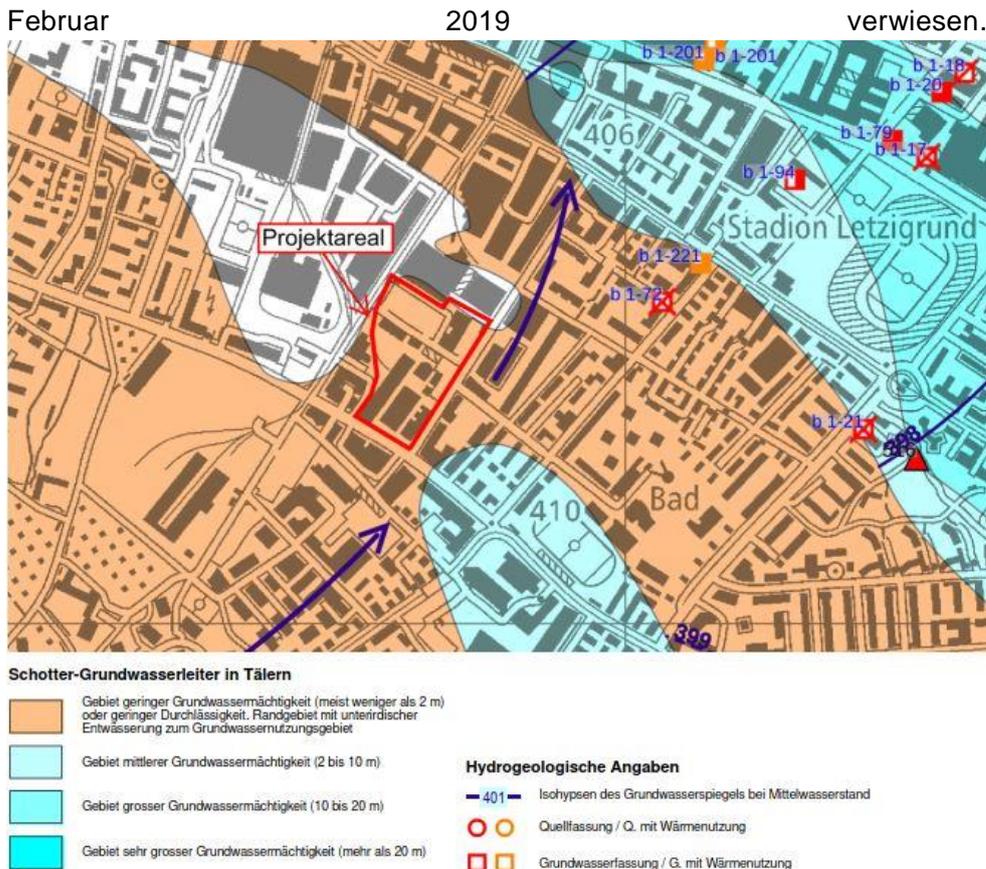


Abb. 23: Grundwasserkarte, GIS-Browser Kanton Zürich, Januar 2021

In den Teilgebieten A, B und C ist die Realisierung eines Untergeschosses vorgesehen. Zusätzlich ist im Teilgebiet B unter dem Hochhaus ein zweites Untergeschoss geplant. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht voraussichtlich keine Änderung vor, die einen Einfluss auf das Grundwasser hat.

Weder in den Geltungsbereichen noch in dessen Umfeld befinden sich öffentliche Oberflächengewässer. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht damit keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Gewässer und die Wassernutzung haben könnte.

Die Geltungsbereiche tangieren keine Einträge des Chemie-Risikokatasters.

Gemäss Regionalem Richtplan liegen die Geltungsbereiche im Prioritätsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger (vgl. Ziff. 2.2.2). Gemäss kommunaler Energieplankarte²¹ muss der Anschluss des Areals an den Energieverbund Flurstrasse erfolgen (vgl. Abb. 24). 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 2023/24.

Oberflächengewässer / Gewässerschutz / Wassernutzung

Störfallvorsorge

Energie

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

Sofern die Bauträger vor dem geplanten Anschluss des Energieverbunds Flurstrasse an den Energieverbund Altstetten Baugesuche einreichen, wäre der Anteil der erneuerbaren Energie noch zu niedrig, um deren energetischen Ziele zu erreichen. Damit die Bauträger Sicherheit betreffend der Energiewerte im Rahmen der Baubewilligungsverfahren haben, wurde zwischen der Stadt und den Bauträgern vereinbart, dass auch im Falle der Einreichung von Baugesuchen vor Anschluss des Energieverbunds Flurstrasse an den Energieverbund Altstetten mit dem Anteil erneuerbarer Energie des Energieverbunds Altstetten (75 Prozent) gerechnet werden kann.

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht somit Einklang mit der Energieplanung.

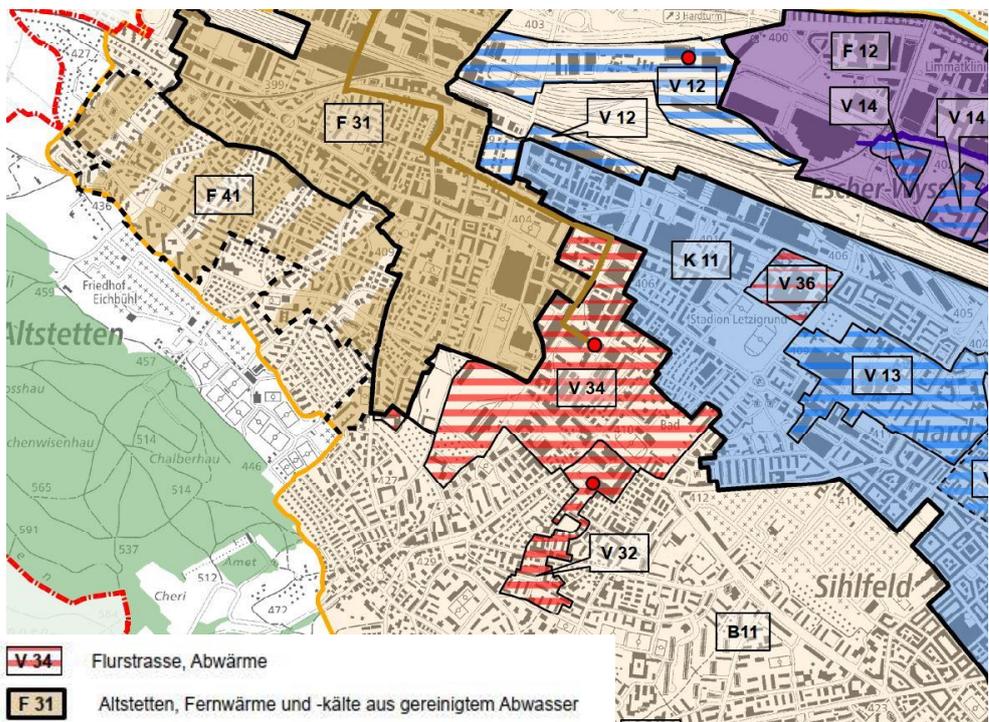


Abb. 24: Kommunale Energieplankarte, Dezember 2016

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die Nichtionisierende Strahlung haben könnte.

Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen relevanten Einfluss auf die Entsorgung.

Abfälle

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf Neobiota haben könnte.

Neobiota

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Fruchtfolgefleichen haben könnte.

Boden

Die Geltungsbereiche tangieren keinen Wald gemäss Waldgesetz (WaG, SR 921.0).

Wald

2.6 Dienstbarkeiten

Mit dem Verkauf des Koch-Areals durch die UBS an die Stadt wurden 2013 folgende Dienstbarkeiten zugunsten der angrenzend im Eigentum der UBS verbleibenden Grundstücke im Grundbuch eingetragen:

- Baubeschränkung zG Kat.-Nr. AL8662 (UBS) und zL Kat.-Nr. AL8734 (Stadt), wonach es der Eigentümer des belasteten Grundstücks unterlässt, das belastete Grundstück im Umfang von 51 000 m³ auszunützen (Grundbucheintrag SP2858);
- Baubeschränkung zG Kat.-Nr. AL8662 (UBS) und zL Kat.-Nr. AL8734 (Stadt), wonach es der Eigentümer des belasteten Grundstücks unterlässt, Freiflächen im Sinne des PBG im Umfang von 1100 m² baulich auszunützen (Grundbucheintrag SP2861);
- Baubeschränkung zG Kat.-Nr. AL8194 (UBS) und zL Kat.-Nr. AL8734 (Stadt), wonach es der Eigentümer des belasteten Grundstücks unterlässt, Freiflächen im Sinne des PBG im Umfang von 106 m² baulich auszunützen.

Damit verpflichtete sich die Stadt Zürich vom Grundstück Kat.-Nr. AL8734 als Bestandteil des Kaufobjekts Koch-Areal eine nutzbare Baumasse von 51 000 m³ sowie eine Freifläche von 1 206 m² auf das Nachbarareal Flur Süd der UBS zu übertragen.

Um die Realisierbarkeit des Projekts sicherzustellen, wurde in Zusammenarbeit mit UBS eine Einigung bezüglich Dienstbarkeiten getroffen:

Die UBS beabsichtigt auf ihrem Areal Flur Süd, Kat.-Nrn. AL8662 und AL8194, den Ausbau ihres Technik- und Dienstleistungszentrums für eigene Zwecke. Dies ist im Rahmen der heute gültigen Zone IG III nicht möglich. Die UBS benötigt hierfür ebenfalls eine Anpassung der Nutzungsplanung (Grundordnung und/oder Sondernutzungsplanung). Die Stadt erklärte sich bereit, mit der UBS ein entsprechendes kooperatives Planungsverfahren durchzuführen. Die erforderliche Ausnützung auf dem Areal «Flur Süd» soll nach vorausgegangener städtebaulicher Machbarkeitsstudie und nach Vorliegen eines Masterplans, dem der Stadtrat zugestimmt hat, nutzungsplanerisch festgelegt werden. Die planungsrechtliche Umsetzung soll mittels privatem Gestaltungsplan erfolgen.

Wenn UBS auf ihrem Areal Flur Süd aufgrund einer Anpassung der Nutzungsplanung die gemäss Masterplan angestrebte Ausnützung realisieren kann, hat sich UBS bereiterklärt, die drei betroffenen Dienstbarkeiten zu lösen.

Falls die aufgrund des Masterplans angestrebte Anpassung der Nutzungsplanung für das Areal Flur Süd 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, soll die Aufrechterhaltung der drei Dienstbarkeiten im Einvernehmen mit UBS mittels folgender Verlegung gewährleistet werden:

- Die Dienstbarkeit SP2858 (51 000 m³ Baumasse) wird vom Grundstück Kat.-Nr. AL 8734 auf das benachbarte städtische Grundstück Kat.-Nr. AL8528 verlegt.
- Die Dienstbarkeiten SP2861 und SP2862 (1100 m² und 106 m² Freifläche) werden innerhalb des Koch-Areals vom Grundstück Kat.-Nr. AL8734 auf das Grundstück AR 5422 verlegt.

Um die Dienstbarkeiten betreffend Freifläche in diesem Fall sicherstellen zu können, muss ein Teil des auf dem Grundstück AR5422 zu realisierenden Quartierparks, das Areal der ehemaligen Kohlelagerhalle mit Umgebung, in der Industrie- und Gewerbezone IG III verbleiben (gleiche Zone wie Areal Flur Süd).

3. Vorhaben

3.1 Bisherige Planungsschritte

Die planerische Entwicklung des Koch-Areals beginnt mit dem Kauf des Grundstücks durch die Stadt Zürich im Jahr 2013. 2015/2016 erarbeitete die Stadt zwei städtebauliche Machbarkeitsstudien²² für die Überbauung des Koch-Areals und schrieb daraufhin die Baurechte öffentlich aus. 2017 folgte der Zuschlag an die drei Bauträger für die Entwicklung und Realisierung des Koch-Areals anhand der eingereichten Vision für die drei Teilgebiete. Auf dieser Basis und nach dem Ja der Zürcher Stimmbevölkerung zur städtischen Vorlage «Gemeinnütziger Wohnungsbau auf dem Koch-Areal» und dem gleichzeitigen Nein zur Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» wurden ab 2018 im Auftrag der Bauträger durch das Amt für Hochbauten Zürich drei parallele Projektwettbewerbe für die Hochbauten und im Auftrag von Grün Stadt Zürich ein weiterer Projektwettbewerb für den Quartierpark durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einer abschliessenden Dialogphase (2019) aufeinander abgestimmt und so die Basis für die weitere Ausarbeitung der Projekte und des Gestaltungsplans geschaffen.

Ab Frühling 2017 erarbeiteten die Bauträger in einem partizipativen Prozess gemeinsam mit dem Quartier und der interessierten Bevölkerung die Vision für das zukünftige Zusammenleben, Wohnen und Arbeiten sowie die Kultur auf dem Koch-Areal. Auf Basis einer bedarfsbasierten Projektentwicklung sollte für den Ort ein angepasstes, massgeschneidertes und zukunftsfähiges Konzept entstehen, das breit verankert und in das weitere Quartier eingebettet ist. Die Vision²³ macht Aussagen zu Wohnen, Gewerbe, Zirkusquartier, Erholung, Betriebssysteme und zentrale Dienste, Nachhaltigkeit und Mobilität.

Vision der
Bauträger

²² Stadt Zürich, Hochbaudepartement: Städtebauliche Machbarkeitsstudien 2015/2016, Kochareal Zürich-Letzigebiet, Werkstattbericht, Zürich, März 2017

²³ Konzeptbewerbung für die Baurechte auf dem Koch-Areal, «KOCH – EIN ZÜRCHER ORIGINALREZEPT» des Bewerberteams ABZ, Kraftwerk1, SENN, September 2017

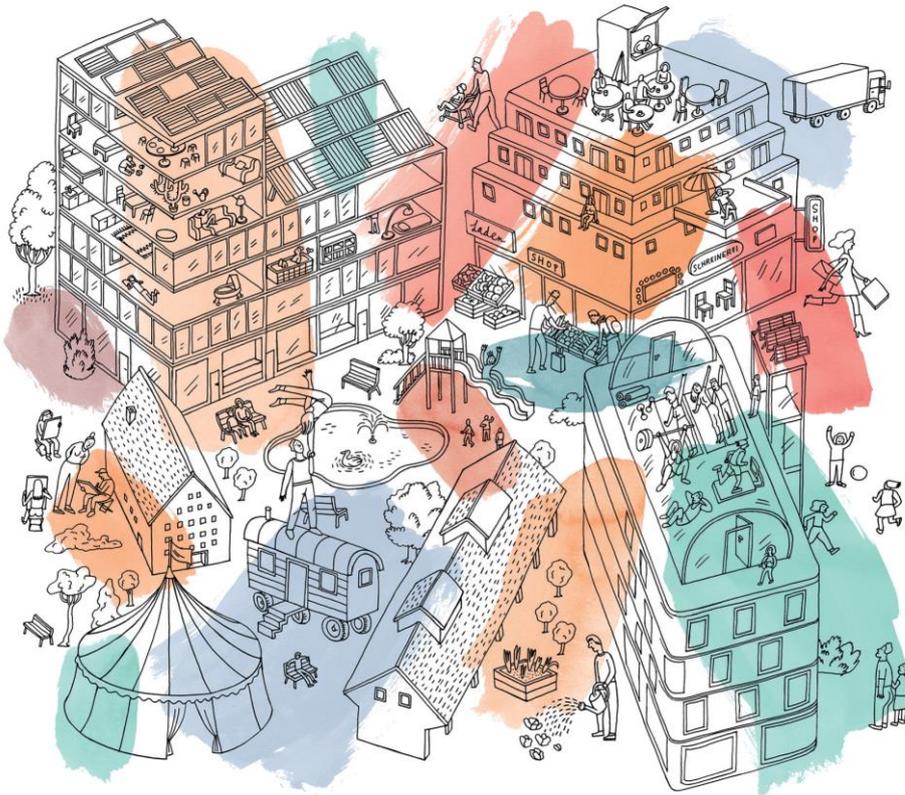


Abb. 25: Vision Koch-Areal, ABZSENNKraftwerk1, Svenja Plaas

Ab Frühling 2018 führte das Amt für Hochbauten Zürich im Auftrag der drei Bauträger und Grün Stadt Zürich (GSZ) vier gleichzeitig stattfindende Projektwettbewerbe nach SIA 142 im selektiven Verfahren durch. Zu den drei Wettbewerben für die Hochbauten waren je zehn Architekturbüros und zum Wettbewerb für den Quartierpark 15 Landschaftsarchitekturbüros zum Verfahren zugelassen.

Wettbewerbe

Folgende Projekte gingen siegreich aus den Wettbewerben hervor²⁴:

Wettbewerbsprojekte

- Teilgebiet A (Gewerbehaus), «BLAUREGEN»: Architektur: ARGE Käferstein & Meister AG Murat Ekinçi Architekten, Zürich; Landschaftsarchitektur: KOLB Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
- Teilgebiet B (gemeinnütziger Wohnungsbau mit Gewerbenutzung), «MORAKI»: Architektur: Enzmann Fischer Partner AG, Zürich; Landschaftsarchitektur: Skala Landschaft Stadt Raum GmbH, Zürich
- Teilgebiet C (gemeinnütziger Wohnungsbau mit Gewerbenutzung), «SALE CON FRITAS»: Architektur: Studio Trachsler Hoffmann, Zürich; Landschaftsarchitektur: Atelier Loidl, Berlin
- Quartierpark, «WILD AT HEART»: Landschaftsarchitektur: Krebs und Herde GmbH, Winterthur; Architektur: PARK Dipl. Arch. ETH SIA BSA, Zürich; Soziologie: Cabane Partner, Urbane Strategien & Entwicklung GmbH, Basel

²⁴ Stadt Zürich, Amt für Hochbauten: Koch-Areal, Zürich-Albisrieden / Altstetten, Vier Wettbewerbe im selektiven Verfahren, Bericht des Preisgerichts, Mai 2019

Die Wettbewerbsprojekte überzeugten nebst städtebaulichen, architektonischen und grundrisstechnischen Aspekten insbesondere durch ihren Beitrag zur gemeinsamen Vision für ein lebendiges Koch-Quartier mit neuen Formen der Kooperation und des Austauschs. Eine vernetzende Rolle spielt der Quartierpark mit der ehemaligen, schutzwürdigen Kohlelagerhalle als gedeckter Freiraum für das Quartier. Als kulturelle Bereicherung für das Quartier ist im Teilgebiet C eine Kultur- und Zirkushalle für den Zirkus Chnopf geplant.

Ab Frühling 2019 wurden die vier Wettbewerbsprojekte im Rahmen der Dialogphase inhaltlich aufeinander abgestimmt und offene Fragen für das Areal geklärt. In der Dialogphase wurden über rund drei Monate die fünf Themenfelder Nutzungen und Gebäudehöhen, Erschliessung und Parkierung, Freiraum, Nutzungskonzept Kohlelagerhalle und Lokalklima bearbeitet und Lösungen gefunden. Beteiligt waren die Bauträger, die siegreichen Planungsteams der drei Teilgebiete und des Quartierparks, GSZ (AfS und AfB zu einzelnen Themen) und zwei unabhängige Fachexperten, die bereits im Preisgericht der Wettbewerbe vertreten waren. Damit wurden ergänzende Grundlagen für den Gestaltungsplan und für die Weiterbearbeitung der einzelnen Projekte geschaffen.

Dialogphase

Im Rahmen der Dialogphase wurde in Zusammenarbeit mit GSZ ein Freiraumkonzept erarbeitet. Dieses beschreibt einen harmonischen Gesamtdruck durch einen zwischen Grün Stadt Zürich und den Bauträgern vereinbarten Materialien- und Formenkatalog.

Freiraumkonzept

Auf Basis der Wettbewerbe und der Dialogphase haben die Bauträger ihre Projekte bis zum heutigen Zeitpunkt zu Richtprojekten weiterentwickelt um unter anderem eine hohe Kostensicherheit (insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau) zu erhalten. Im Teilgebiet B wurde das Projekt aufgrund der vom Wettbewerbssieger vorgeschlagenen grösseren Höhe des Hochhauses erneut dem Baukollegium der Stadt Zürich vorgelegt. Das Baukollegium hat die sorgfältig begründete Erhöhung des Hochhauses von ca. 70 m (Stand Wettbewerb) auf ca. 85 m (Stand Richtprojekt) gutgeheissen.

Richtprojekte

3.2 Beabsichtigte Entwicklung

An dieser Stelle wird die beabsichtigte Entwicklung anhand des teilgebietsübergreifenden Freiraumkonzepts, der drei Richtprojekte sowie ergänzenden Erläuterungen zu teilgebietsübergreifenden Themen aufgezeigt.

Gliederung

Mit dem Freiraumkonzept²⁵ wird die Grundlage für eine teilgebietsübergreifende Freiraumgestaltung und Arealidentität des Koch-Areals geschaffen. Das Freiraumkonzept enthält die für die Gestaltung massgeblichen Grundsätze. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind insbesondere die qualitativen Anforderungen umzusetzen, wobei das Freiraumkonzept zur Beurteilung derselben durch die Baubehörde beigezogen werden kann. Das Freiraumkonzept wird nachfolgend kurz beschrieben und illustriert und ist in der Beilage B1 dieses Berichts beigefügt.

Freiraumkonzept

²⁵ Krebs und Herde GmbH: Richtprojekt Freiraumgestaltung, 17.4.2020 (vgl. Beilage B1)

Die Richtprojekte der Teilgebiete A²⁶, B²⁷ und C²⁸ bilden die inhaltliche Basis, die dem Gestaltungsplan Koch-Areal zu Grunde liegen. Diese sind im Gegensatz zu den Festlegungen des Gestaltungsplans nicht verbindlich, verdeutlichen aber das Verständnis des Planungsvorhabens. Die Richtprojekte werden nachfolgend kurz beschrieben und mit Visualisierungen illustriert. Die für das Verständnis notwendigen Pläne sind in den Beilagen B2, B3 und B4 dieses Berichts beigefügt.

Richtprojekte

Die Realisierung des Koch-Areals mit den drei Teilgebieten und dem Quartierpark soll koordiniert erfolgen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Bauträger ihre Projekte unabhängig voneinander erstellen können. Damit kann allfällig unterschiedlichen Planungsgeschwindigkeiten oder Rechtsmittelverfahren Rechnung getragen werden.

Koordinierte Entwicklung – Etap-pierte Umsetzung



Abb. 26: Gesamtmodell Koch-Areal, Annett Landsmann, April 2020

3.2.1 Freiraumkonzept

Der Entwurf für den Quartierpark etabliert eine neue Raumordnung, die sich auf die «schräge» Anordnung der historischen Kohlelagerhalle auf dem Areal bezieht. In ihrer Ausrichtung folgt sie den Industriegeleisen und ist zu

Raumordnung / Freiraumtypologien

26 ARGE Käferstein & Meister AG Murat Ekinci Architekten; KOLB Landschaftsarchitektur GmbH

27 Enzmann Fischer Partner AG; Skala Landschaft Stadt Raum GmbH

28 Studio Trachsler Hoffmann; Landschaftsarchitektur: Atelier Loidl

Strassen und Bebauung um 3.268° ausgedreht. Diese spannungsvolle geometrische und volumetrische Ambivalenz wird gesteigert, indem das Parklayout in präziser Beziehung zur Halle angelegt wird und damit seine Eigenständigkeit gegenüber der Bebauung betont.

Der quer eingespannte Quartierpark, mit der umlaufenden Esplanade und raumhaltigem Baumrahmen definieren die belebte Parkmitte und zeichnet die direkte Quartierverbindung durch den Quartierpark nach (vgl. Abb. 27).



Abb. 27: Raumordnung und Freiraumtypologien, Krebs und Herde, April 2020

Die historische Kohlelagerhalle wird von den störenden Einbauten befreit und bildet einen gedeckten, öffentlichen Platz. Der nördliche Teil wird durch einen Neubau mit lediglich vier Stützen ersetzt und bildet als «Forum» eine freie Platzfläche in der Parkmitte.

Quartierpark

Der wildnishaft «jardin sauvage» rahmt die Kohlelagerhalle beidseitig und bindet das grosse Objekt räumlich in den Quartierpark ein. Industriegleise und informelle Wegspuren schaffen eine angemessene Durchlässigkeit und Anbindung an die Nachbarparzellen.

Die strassenseitigen Vorplätze dienen als Adresse zu den Bauten. Sie nehmen vielseitige Erschliessungsfunktionen auf und zeichnen sich durch einen städtisch-mineralischen Charakter aus.

Die Passage bildet einen grosszügigen, öffentlichen Durchgang durch das Erdgeschoss im Teilgebiet C und offeriert eine diagonale Quartierparkierung.

Die Gasse zwischen den Teilgebieten A und B hat einen funktionalen Charakter mit Abstellflächen für leichte Zweiräder und könnte im Zuge langfristiger Arealentwicklungen nordwärts erweitert werden.

Die berankte Loggia im Teilgebiet A wird als gebäudebezogener Freiraum interpretiert und ist durch Stufen vom Parkniveau abgesetzt.

Als öffentliche Grünfläche ist der Quartierpark der Volksparkidee entlehnt und erlaubt vielfältigen, nicht determinierten Gebrauch.

Die arealbezogene Materialität ist aus dem gewerblich-industriellen Arealgeschichte und den vorhandenen Spuren abgeleitet. Diese ist einfach, robust und roh gehalten und setzt sich von den angrenzenden Strassenräumen und Nachbarparzellen eigenständig ab.

Belagskonzept /
Leitmaterialien

Esplanade, Parkeingänge, Vorplätze und Gasse werden mit grossformatigen Industrie-Betonplatten und Ortbetonbelägen gestaltet und situativ durch kleinteilige Betonplatten oder Rasengittersteine und Kiesflächen ergänzt. Die Anlieferungsbereiche werden mit schwerlasttauglichen (Ort)beton- oder Asphaltbeläge gestaltet. Der Quartierpark wird mit sickerfähigem Kiesbelag und in geringen Teilen mit grossformatigen Industrie-Betonplatten gestaltet. Die Industriegleise werden durch einen Betonbelag als Wegspuren gebrauchsfähig gemacht.



Abb. 28: Belagskonzept / Leitmaterialien, Krebs und Herde, April 2020

Das unverschmutzte Regenwasser soll auf dem Koch-Areal versickert werden. Das auf dem Dach der Kohlelagerhalle anfallende Regenwasser wird in einem unterirdischen Becken gesammelt und via Sickerkamine versickert. Ein Teil des in den Teilgebieten A und B anfallenden Regenwassers soll über offene Sickerrinnen entlang des Quartierparks und dort über eine humusierte Bodenpassage versickert werden.

Entwässerung

Die identitätsstiftende Zirkusnutzung stellt für den Quartierpark ein charman-tes Alleinstellungsmerkmal dar (spezifisches Nutzungsangebot, Atmos-phäre, jahreszeitliche Bespielung etc.). Die Zirkus-Präsenz im Quartierpark leistet auch einen Beitrag zur sozialen Kontrolle. Im Forum/Platz entsteht voraussichtlich eine intensive Wechselwirkung zwischen Halle und Kraft-werk1. Die Ausgestaltung von Forum, Quartierpark und Halle wird, soweit technisch möglich, wirtschaftlich tragbar und mit dem Denkmalschutz ver-einbar, auf die spezifischen Nutzungsanforderungen abgestimmt. Drei bis vier Zirkuswagen mit öffentlichkeitswirksamer Nutzung sind im Quartierpark vorgesehen, deren Standorte und Bespielung noch hinsichtlich Bewilligungs-fähigkeit zu klären ist.

Zirkus im Quartier-park

Um eine überzeugende Gesamtwirkung zu erreichen wird der Quartierpark über die Teilbereichsgrenze bis zu den Fassaden der angrenzenden Neubau-ten geführt. Dabei sollen die Teilbereichsgrenzen nicht ablesbar sein. Das übergeordnete Freiraumkonzept stellt den «Rohbau» dar und definiert fol-gende Elemente aus der übergeordneten Parkgestaltung:

Park von Fassade zu Fassade

- Vegetations- und Raumcharakter
- Baumsetzungen (Artenspektrum, Anzahl, grobe Verortung)
- Wege und Plätze
- Beleuchtung
- Entwässerung und Versickerung
- informelle Spielinseln

Freiraum zwischen Kohlelagerhalle und Teilgebiet C

- Weiterführen des «jardin sauvage»
- Offener Platz zwischen Forum und Teilgebiet C
- Das Teilgebiet C kann über den Gebrauch/ die Nutzung der Freifläche innerhalb des Teilgebiets bestimmen. Die Ausgestaltung und Programmierung der «Aneignungs-/Nutzungsinseln» ist in einem teilgebietsbezogenen Mitwirkungsprozess geplant.

Esplanade zwischen Quartierpark und den Teilgebieten A und B

- Grosszügiger Bewegungs- und Flanierraum
- Schattenspendende Bäume und Sitzgelegenheiten trotz Feuerwehrzufahrt / -stellflächen

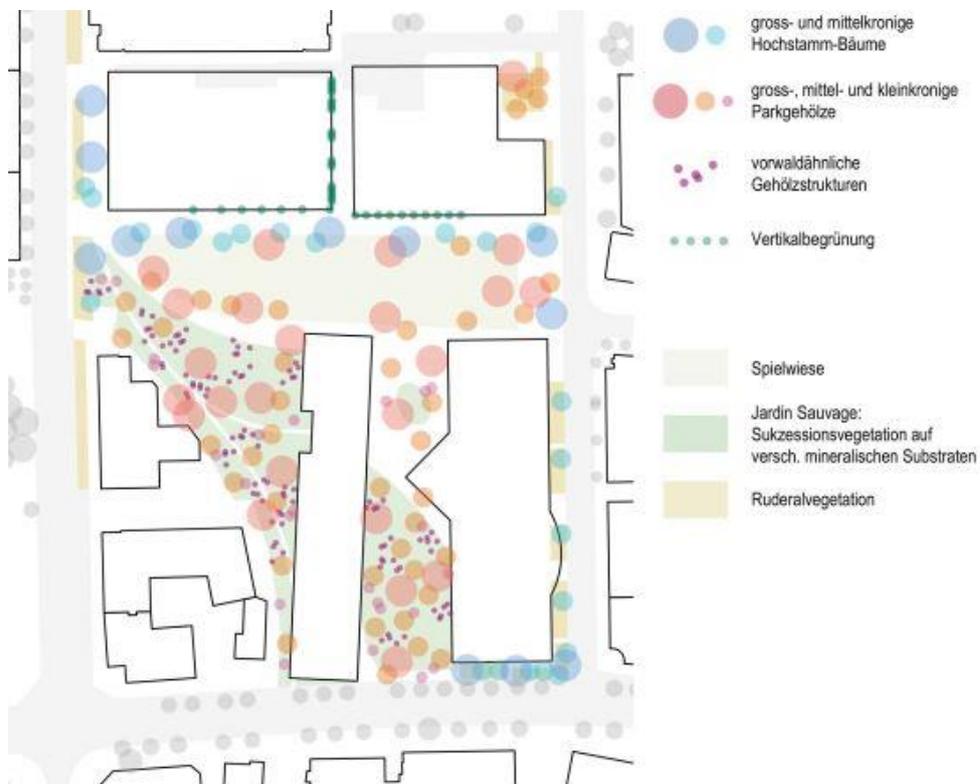


Abb. 29: Vegetationskonzept, Krebs und Herde, April 2020

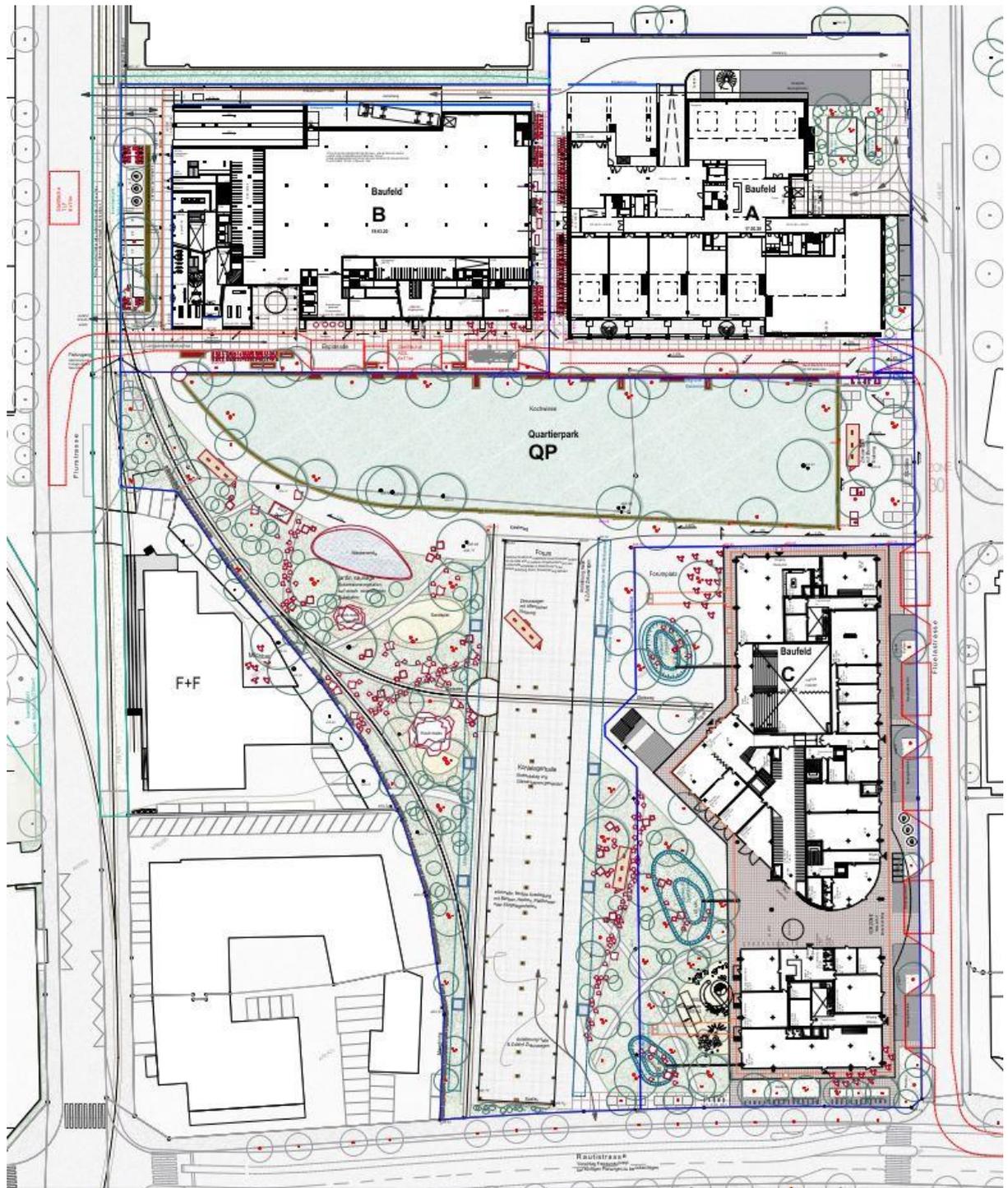


Abb. 30: Freiraumkonzept, Krebs und Herde, April 2020

3.2.2 Teilgebiet A²⁹

Städtebau und Architektur

Im Teilgebiet A ist ein Gewerbehaus geplant, das als vertikale Fabrik mit unterschiedlich grossen Einheiten und maximaler Flexibilität in der Nutzung zu einem innerstädtischen Ort der integrierten Wertschöpfung werden soll. Trotz roher Einfachheit erhält das Gewerbehaus dank seinen typologischen Merkmalen und differenzierten kontextueller Haltung einen unverkennbaren Wiedererkennungswert und hohe Strahlkraft, welche für das Quartier identitätsstiftend ist. Vernetzt mit dem Quartier bietet es einen attraktiven Vorplatz gegen den Strassenraum, eine verträgliche Anlieferung im rückwärtigen Bereich, erlebbare Produktion und Schaufenster zum Quartierpark und eine fussläufige Erschliessung zwischen den Teilgebieten A und B (vgl. Abb. 26 und Abb. 31).

Gliederung

Das Richtprojekt Gewerbehaus im Teilgebiet A setzt sich aus drei typologisch spezifischen Elementen zusammen:

- Turmgebäude mit eigener Anlieferung und Erschliessung
- Gewerbegebäude mit überhohen Geschossen und hoher Flexibilität in der Raumeinteilung
- Begrünte Loggia zum südlich gelegenen Quartierpark mit hoher Aufenthaltsqualität und Verbindung zum Quartierpark

29 Text: SENN AG, 13. Februar 2020

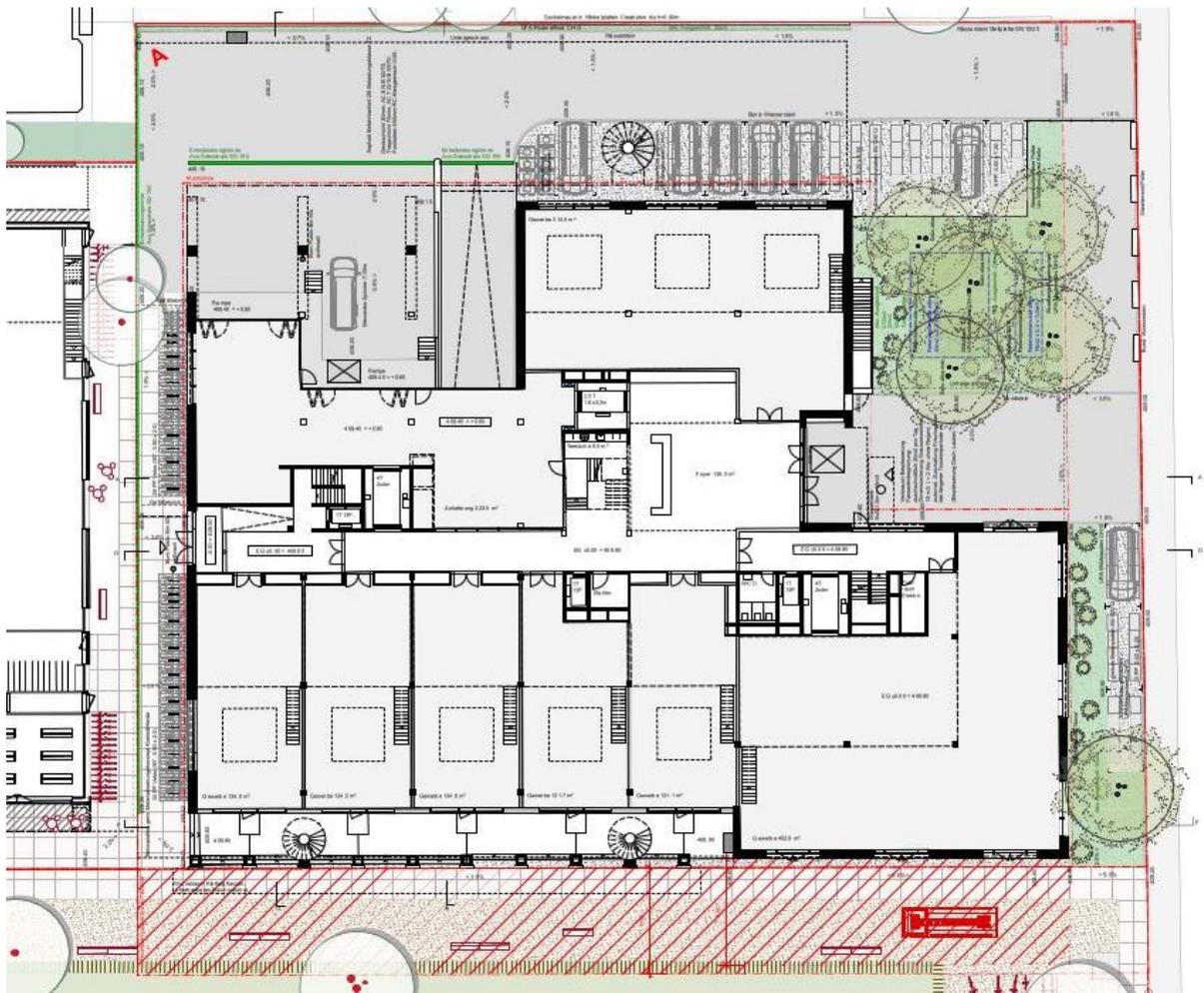


Abb. 31: Erdgeschoss mit Umgebung, ARGE Käferstein Meister & Ekinçi Architekten, KOLB Landschaftsarchitektur, April 2020

Zur Flüelastrasse reagiert das Gebäude mit der angemessenen Sachlichkeit eines Gewerbebaus. Ein vorspringendes, in seinen Proportionen turmähnliches Volumen markiert den Hauptzugang für die Mitarbeitenden, Kunden und für die Öffentlichkeit. Eine nördliche Fluchtwendeltreppe wird als skulpturales Element ausgestaltet (vgl. Abb. 32). Zum neuen Quartierpark präsentiert sich das Gewerbehaus mit einer grosszügigen, begrünten Loggia, welche den Mieter*innen als vielfältig programmierbarer Aussenraum zur Verfügung steht. Als weitere Erschliessungsmöglichkeit erlaubt sie den Gewerbeeinheiten in den oberen Stockwerken erhöhte Sichtbarkeit zu erhalten.

Gestaltung

Die massive Tragstruktur in Beton, die rationale Organisation und pragmatische Konstruktion der Aussenwände erlaubt das Erstellen von Raumeinteilungen für alle Bedürfnisse von Gewerbeeinheiten. Bei der Wahl der Materialien und der Bepflanzung werden neben ihrer Robustheit auch klimatische und ökologische Gesichtspunkte berücksichtigt. Gestaltung und Ausstattung sind so gewählt, dass Bau- und Unterhaltskosten möglichst niedrig und in einem ansprechenden Verhältnis zum Nutzen stehen.



Abb. 32: Ansicht Flüelastrasse, ARGE Käferstein Meister & Ekinci Architekten, Wettbewerb 2019

Nutzung

Das Gewerbehause wird von allen vier Seiten erschlossen und garantiert einen aktiven Austausch mit dem Quartier.

Aktiver Austausch mit dem Quartier

- Anlieferung, Umschlag und Erschliessung der Tiefgarage von Norden
- Hauptzugang Mitarbeitende und Besucher, Foyer und Ausstellungen von der Flüelastrasse
- Schaufenster und Zugang Gewerbeeinheiten, osmotischer Austausch zum Quartierpark, halböffentlicher Zugang zu Loggien vom Süden
- Weiterer Zugang mit Treppenhaus, Lifterschliessung über „Gasse“ zwischen den Teilgebieten A und B. Interne Verbindung zu Foyer mit innen liegenden Schaufenstern

Mit dem Angebot überhoher Räume mit hohen Nutzlasten, Gestaltungsspielraum im betrieblichen Innenausbau mittels Galeriegeschossen und einer gut ausgebauten Anlieferung, Erschliessung und Logistik soll das Gewerbehause für mässig störende Gewerbebetriebe inkl. Produktionsbetriebe wie auch für Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Schulungsangebote (inkl. Werkstätten, Ateliers, Versammlungs- und Ausstellungsräume) attraktiv sein. Ziel ist ein «produktives» und lebendiges Gewerbehause, gespickt mit quartier- und publikumsnahen Angeboten, das auch abends und am Wochenende belebt ist.

Produktives und lebendiges Gewerbehause

Die städtebauliche Figur definiert die Platzierung der Erschliessungskerne im Innern. Sie ermöglichen zusammen mit den stattlichen Raumhöhen von über 5,50 m und teilweisen Galerieeinbauten ein vielfältiges Angebot von Gewerberäumen. Kleine, mittlere und grosse Einheiten liegen durchmischte neben, über- und untereinander. Kurze Wege erlauben Synergien in allen

Flexibilität im Innern

Bereichen für kooperative Produktion, den Austausch von Waren, Ideen und Dienstleistungen. Alle Galerieschosse sind an die vertikale Erschliessung und Fluchttreppen angeschlossen (vgl. Abb. 33).



Abb. 33: Innenansicht mit Galerieschossen, ARGE Käferstein Meister & Ekinci Architekten, Wettbewerb 2019

Freiraum / Entwässerung

Ein teilweiser begrünter, Vorplatz vermittelt zum gegenüberliegenden Quartierplatz der Wohnüberbauung „James“. Dieser dient sowohl Besuchern und Mitarbeitern wie auch der Anlieferung mit Lastwagen. Während die befahrenen Anlieferungs- und Rangierflächen asphaltiert (teilw. Sickersphalt) sind, werden sämtliche übrigen Flächen als sickerfähige, kiesige Ruderalflächen mit Magerrasenbewuchs und spontaner Pioniervegetation entwickelt.

In zwei rechteckigen, vertieften Retentionsmulden seitlich des Hauptzugangs wird das anfallende Regenwasser zurückbehalten und der Versickerung zugeführt. Eine Ansaat mit heimischen Ruderal- und Wildstauden liefert das Samenmaterial für eine vielfältige standortgerechte Vegetationsgesellschaft. Mehrstämmige Silberweiden (*Salix alba*) prägen den Vorplatz an der Flüelastrasse.

Umgebung

Entwässerung /
Bepflanzung



Abb. 34: Ansicht Quartierpark, ARGE Käferstein Meister & Ekinci Architekten, Wettbewerb 2019

Nach Süden zum Quartierpark hin öffnet sich das Gebäude über eine begehbare und berankte Laubengangschicht. Der angrenzende Quartierpark wird vertikal in die Höhe erweitert. Die Lauben generieren einen attraktiven, geschützten Freiraum für Besucher und Gewerbetreibende. Als Begegnungs- und Aufenthaltsort soll er den spezifischen Charakter und die Identität des vertikalen Gewerbehauses prägen und sichtbar nach aussen tragen. Im Erdreich sowie in Trögen der Tragstruktur wurzeln verschiedenste Ranker, Winder und Stauden. Sie begrünen mit unterschiedlichen Wuchshöhen die Fassade von mehreren Niveaus aus. Über Rankhilfen und leicht gespannte Brüstungen werden die einzelnen Fassadenteile sukzessive erobert. Reben, Waldreben, Geissblätter, Kletterrosen und Glyzinien bilden ein vielfältiges Mosaik aus diversen Blatt- und Blütenfarben, Wuchsformen und jahreszeitlichen Aspekten. Ein automatisches Bewässerungssystem versorgt die intensive Begrünung in den Trögen mit Regenwasser, welches über die begrünten Flachdächer gedrosselt abfließt und in einem Retentionstank gefasst wird. Durch Verdunstung und Beschattung wird ein angenehmes Mikroklima für den Aufenthalt in den Lauben, sowie den dahinterliegenden Innenräumen geschaffen. Über die beiden Wendeltreppen sind der Quartierpark und die benachbarten Gewerbeeinheiten jederzeit rasch erreichbar.

Lokalklima

Dem Lokalklima wird mit unterschiedlichen Massnahmen Rechnung getragen. Es werden grossflächig keine dunklen Fassadenmaterialien eingesetzt. Alle nicht begehbaren Dachbereiche werden extensiv begrünt. Auf der sonnenexponierten Südseite kommt auf etwa zwei Dritteln der Fassadenfläche eine regenwasserbewässerte fassaden- und bodengebundene Vertikalbegrünung zum Einsatz. Im Aussenbereich werden entlang der Flüelastrasse nach Möglichkeit Bäume gepflanzt und versickerungsfähige Beläge (z.B.

Chaussierung) eingesetzt. Zudem kann das Regenwasser in Retentionsflächen verdunsten oder versickern.

Solarstromproduktion

Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von ca. 200 kWp vorgesehen. Die 604 Module sind gemäss den Vorgaben der Stadt ca. 50 cm aufgeständert. Die Wechselrichter befinden sich auf dem Dach und sind mit einem Witterungsschutz ausgerüstet. Die produzierte elektrische Energie wird für den Eigenverbrauch genutzt. Damit wird ca. 30 Prozent des Eigenstrombedarfs für den Betrieb des Gebäudes inkl. den Mietern abgedeckt. Ein ZEV (Zusammenschluss Energie Verbrauch) welcher im Zusammenhang mit der arealweiten elektrischen Energieversorgung erfolgen könnte, wird in der nächsten Phase geprüft.

Erschliessung und Parkierung

Die Zufahrt zu Anlieferung und Tiefgarage erfolgt von der Flüelastrasse her über die arealinterne Erschliessung im Norden und erlaubt funktionales und einfaches Manövrieren mit Liefer- und Lastwagen. Neben der gedeckten Anlieferungszone auf der Rückseite steht ein weiterer Anlieferungsbereich mit Hebebühne vor dem Haupteingang an der Flüelastrasse zur Verfügung (vgl. Abb. 31). Alle Fahrmanöver zur Anlieferung können auf der privaten Parzelle ohne Inanspruchnahme des öffentlichen Grunds durchgeführt werden.

Erschliessung /
Anlieferung

Es ist vorgesehen, die gemäss PPV maximal zulässige Zahl von 93 Abstellplätzen für Personenwagen zu realisieren. Zehn davon für Beschäftigte und Besucher sind entlang der arealinternen Erschliessung im Norden des Gewerbehäuses angeordnet. Drei weitere Abstellplätze werden entlang des Trottoirs an der Flüelastrasse angeboten. Der Rest ist in der Einstellhalle im ersten Untergeschoss untergebracht, die über eine Rampe von der arealinternen Erschliessung her zugänglich ist.

Abstellplätze
Personenwagen

Sämtliche Abstellplätze für leichte Zweiräder sind in der Gasse zum Teilgebiet B ausgewiesen. Die Ausgestaltung dieser Gasse erfolgt in enger Absprache mit dem Bauträger im Teilgebiet B (vgl. Beilage B7).

Fuss- und Veloverkehr

3.2.3 Teilgebiet B³⁰

Städtebau und Architektur

Das Projekt der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) zeigt eine Wohnüberbauung mit einem untergeordneten Gewerbeanteil, gegliedert in einen mehrteiligen Gebäudekomplex: ein Hochhaus mit 28 Geschossen an der Flurstrasse, ein achtgeschossiger Zeilenbau am Quartierpark sowie ein eingeschossiger Sockelbau, auf dessen Dach ein grossflächiger Garten mit eingeschossigem Pavillon platziert ist. Mit dem Hochhaus will die ABZ zeigen, dass gemeinschaftliches und bezahlbares Wohnen auch in der Vertikalen möglich ist. Der Dachgarten stellt trotz hoher baulicher Dichte ein ausgeglichenes Mikroklima sicher.

Gliederung

Mit seiner eher langen, schmalen Grundform ist das Hochhaus präzise auf den Ort hin ausformuliert und stärkt mit der gewählten Volumetrie die Bedeutung der Flurstrasse als verbindende Achse im Quartier. Durch seine

³⁰ Text: ABZ Projektentwicklung, 22. April 2020

leichte Rückversetzung vom Strassenraum und dem sich dadurch bildenden Vorbereich wirkt der Raum aber auch offen und bildet einen Ankunftsort zur ABZ-Siedlung. Das Hochhaus lenkt dann auch über zum weitläufigen Quartierpark durch einen architektonisch verwandt gegliederten Zeilenbau. Die Adressbildung dieses Komplexes wirkt städtisch, auch aufgrund des durchgehend öffentlich ausgebildeten, überhohen Erdgeschosses mit publikumsorientierten Nutzungen gewerblicher und gemeinschaftlicher Art. Mit der zentralen Eingangshalle des Hochhauses, welche auch zum Quartierpark hin einen grosszügigen Zugang aufweist, entsteht ein wichtiger Ort der sozialen Interaktion – sowohl für die ABZ-Siedlung als auch für das Koch-Areal insgesamt (vgl. Abb. 35).

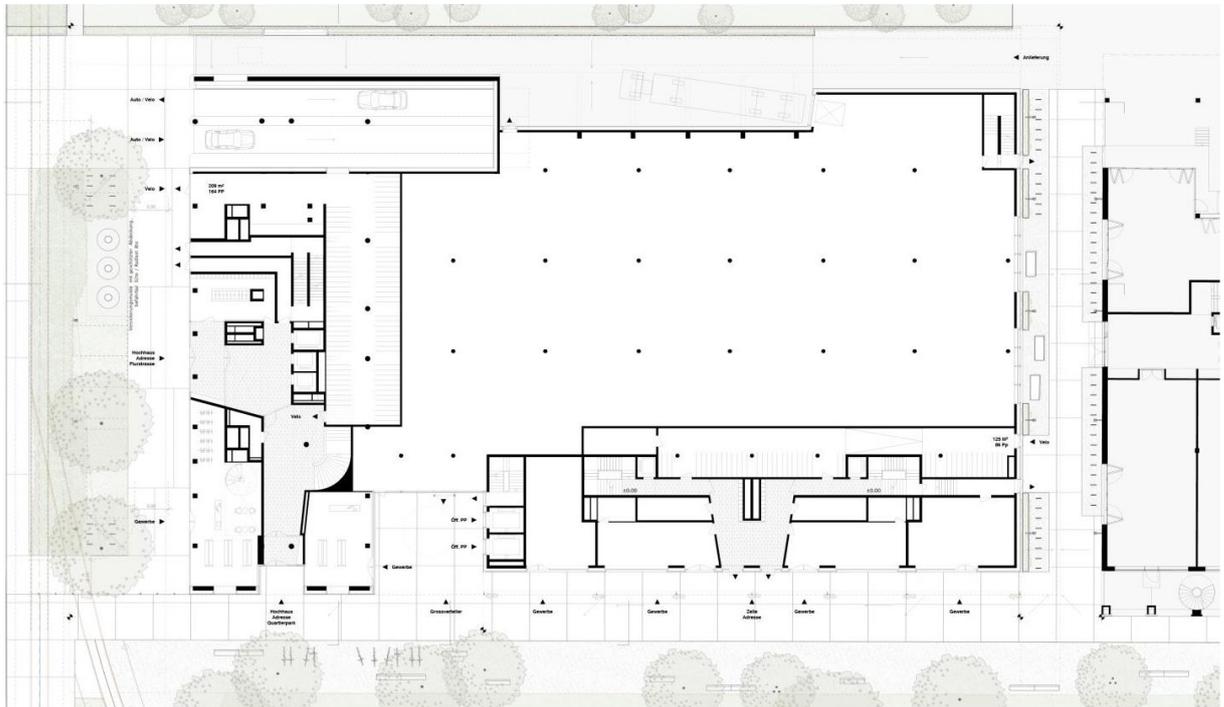


Abb. 35: Erdgeschoss mit Umgebung, Enzmann Fischer, Skala Landschaft Stadt Raum, April 2020

Die Fassadensprache der beiden Wohnbauten ist ähnlich strukturiert und zeichnet sich durch eine zurückhaltende Gestaltung aus. Diese nimmt insbesondere das Hochhaus in seiner, an sich erwünschten, städtebaulichen Dominanz etwas zurück. Die Hochhaus-Fassade ist mit horizontalen Vor- und Rücksprüngen differenziert gegliedert. Die Rücksprünge werden so bepflanzt, dass die Gliederung zwar dezent aber optisch doch prägnant in Erscheinung tritt. Die Materialisierung sieht eine hellgraue und hinterlüftete Fassade vor, die im Zusammenspiel mit der Befensterung und den Loggien einen dezenten und harmonischen Gesamteindruck vermittelt. Der obere Abschluss des Hochhauses erfolgt mit einem Technikgeschoss, das als «Krone» differenziert herausgebildet ist.

Gestaltung



Abb. 36: Hochhaus mit Zeilenbau von Süden, mit Eingang zum Grossverteiler dazwischen, Enzmann Fischer Partner Architekten, April 2020

Nutzung

Hochhaus und Zeilenbau beinhalten rund 200 hochwertige und preisgünstige Wohnungen. Der Mix reicht von zwei bis fünf Zimmern und ist für alle Altersgruppen und vielfältige Wohnformen geeignet. Die Wohnungen sind trotz ihres knappen Schnittes attraktiv und vielfältig bewohn- und möblierbar. Die Siedlung ist charakterisiert durch vier Wohnungstypen: Im Hochhaus sind die grösseren Wohnungen übers Eck zweiseitig orientiert, die kleineren Wohnungen zeigen nach Nordwesten oder Südosten. Alle Hochhaus-Wohnungen haben eine Loggia: In den unteren Geschossen strassenseitig sind sie offen, alle anderen haben aussen mobile Glaselemente (Jahreszeitenzimmer). Sie bilden das Zentrum des Zusammenlebens in der Wohnung mit dem Küchen-, Wohn- und Essbereich. Im Zeilenbau orientieren sich die Familienwohnungen mit dem Wohnbereich nach Süden zum Quartierpark und mit der Küche nach Norden zum Dachgarten. Damit erhält die Zeile eine belebte Nordfassade sowie die Wohnungen einen guten Sichtbezug zu den gemeinschaftlichen Flächen. Die kleineren Wohnungen blicken auf den Quartierpark.

Wohnungsmix

Die Erdgeschosse sind grösstenteils dem gemeinschaftlichen und öffentlichen Leben gewidmet. Neben den grosszügigen Eingangsbereichen zu Wohnbauten sind in fünf Gewerberäumen unterschiedlichster Grösse vielfältige Nutzungen möglich. Weitere öffentlich oder gewerblich nutzbare Räume sind optional im ersten Obergeschoss des Hochhauses möglich. Im Sockelbau ist ein Lebensmittel-Grossverteiler untergebracht, welcher der Versorgung und Belebung des Quartiers dient.

Gemeinschaftliches und öffentliches Leben im Erdgeschoss

Die Gemeinschaft innerhalb der ABZ-Siedlung findet auf verschiedenen Ebenen statt: einmal in den Erdgeschossen zur Stadt und zum Quartierpark hin mit grosszügigen und aufenthaltsfreundlichen Eingangsbereichen. Dann auf dem grossflächigen Dachgarten und im Gemeinschaftspavillon, als zentrale Treffpunkte für die Bewohnenden. Die Wasch- und Projekträume des Zeilenbaus sowie der ersten sieben Wohngeschosse im Hochhaus liegen direkt am Dachgarten. Für die darüber gelegenen Hochhaus-Wohnungen befinden sie sich in besonderen Begegnungszonen, die sich über je drei teilhabende Geschosse erstrecken. Verbunden durch eine interne Treppe bilden und fördern diese sogenannten «Geschoss-Cluster» Nachbarschaft von jeweils rund 20 Haushalten. Zudem bringen sie Licht in das Innere des Hochhauses, was den Aufenthalt auf den Korridoren zusätzlich attraktiv macht.

Gemeinschaft auf verschiedenen Ebenen



Abb. 37: Hochhaus mit Dachgarten von Osten, mit Zeilenbau links und Gemeinschaftspavillon rechts, Enzmann Fischer Partner Architekten, April 2020

Freiraum

Alle ebenerdigen Freiräume – die Esplanade, die Vorfahrt zum Hochhaus, die Gasse im Südosten zum Gewerbehaus hin sowie die Anlieferung im Norden – sind gestalterisch in das übergeordnete Freiraumkonzept eingebunden. Gezielt gewählte Belagsmaterialien und Bepflanzungen führen zu einer Integration in das Konzept des Quartierparks, lassen aber dennoch eine individuelle Adressbildung der ABZ-Siedlung entstehen. Die bodengebundenen Freiräume dienen primär der Zirkulation für die Bewohner- und Kundenschaft sowie stellenweise der ökologischen Aufwertung.

Umgebung

Der grossflächige Dachgarten auf dem Sockelbau stellt mit einem Anteil von rund 50 Prozent an begrünter Flächen und mittelhoch wachsenden Bäumen und Sträuchern neben dem Quartierpark die zweite «grüne Insel» im Areal dar. Es dient dem Aufenthalt und der Erholung aber auch dem mikroklimatischen und ökologischen Ausgleich. Es ist über hausinterne Treppenhäuser für die Bewohnerschaft und eine zentral platzierte Treppen- und Lifтанlage neben dem Eingang des Lebensmittel-Grossverteilers gut erreichbar (vgl. Abb. 38).

Dachgarten

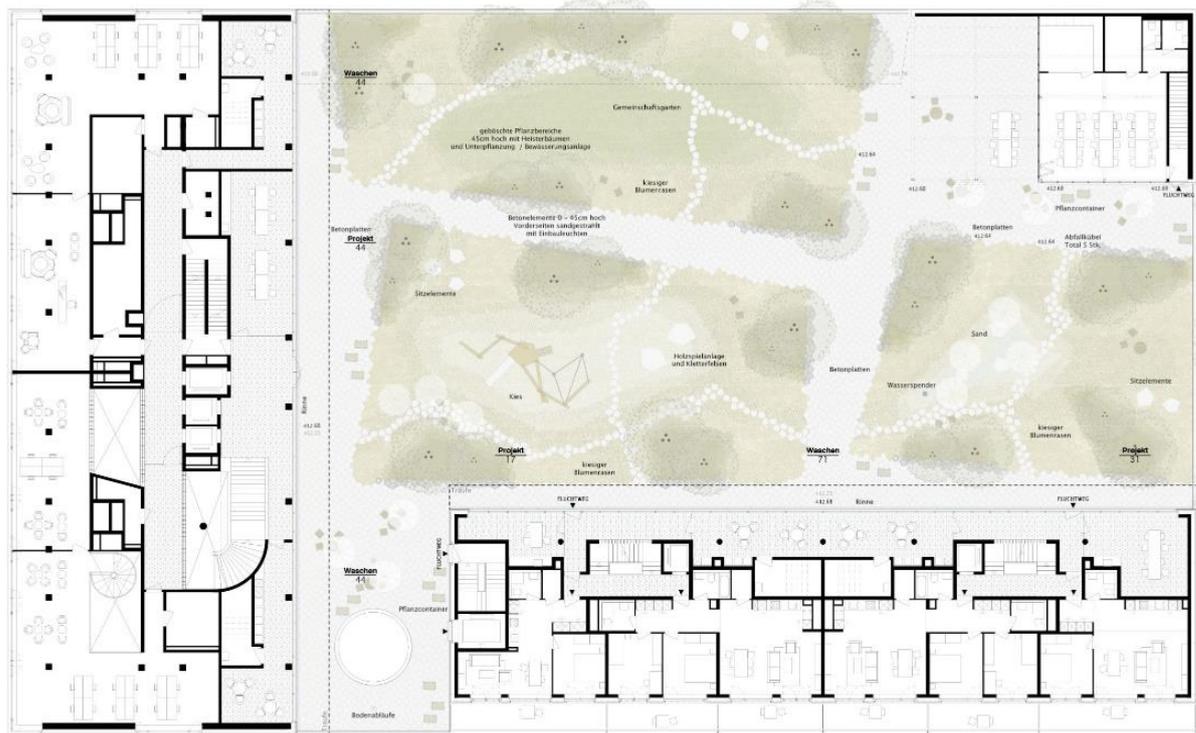


Abb. 38: Dachgarten, Enzmann Fischer, Skala Landschaft Stadt Raum, April 2020

Die Südwestfassade des Zeilenbaus soll an den vertikalen Elementen der Loggien mit blühenden Kletterpflanzen vertikal begrünt werden. Der Sockelbau an der Südostfassade erhält stellenweise ebenfalls eine geeignete Fassadenbepflanzung, ebenso die bestehende Stützmauer entlang der nördlichen Parzellengrenze bzw. der arealinternen Erschliessung. Damit wird wertvoller Lebensraum für Kleintiere geschaffen sowie ein ausgleichender Betrag für das Mikroklima geleistet.

Bepflanzung

Die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft bilden die Richtschnur. Das Projekt erfüllt die Anforderungen an das nachhaltige Bauen und die Zielwerte

2000-Watt-Gesellschaft

von Minergie-P, wo sinnvoll von Minergie-P-Eco. Auf den Flachdächern sind, neben einer extensiven Begrünung, Photovoltaik-Anlagen vorgesehen. Die Energieversorgung wird über einen Fernwärme-Anschluss sichergestellt.

Entwässerung

Ein ausreichend hoher Substrataufbau auf dem Dachgarten, kombiniert mit einem Bewässerungssystem, sowie eine unterirdisch platzierte Zisterne sind Bestandteil eines durchdachten Regenwasser-Managements. Der Bodenaufbau erlaubt einen Rückhalt von mindestens 50 Liter Regenwasser pro Quadratmeter. Die Zisterne sammelt das Wasser für das Bewässerungssystem des Gartens. Die Dächer auf Hochhaus und Zeilenbau sind extensiv begrünt und nehmen trotz vorgesehenen Photovoltaikanlagen ebenfalls ausreichend Regenwasser auf. Der Vorplatz des Hochhauses an der Flurstrasse ist nicht unterbaut; wo diese Fläche nicht der Erschliessung dient ist sie unversiegelt und das Regenwasser kann hier versickern. Das über die 50 Liter hinausgehende Regenwasser (und wenn das Speichervolumen der Zisterne erreicht ist) wird in Sickerschächte geleitet, sofern Regenwasser von begehbaren Flächen zuvor eine humusierete Bodenpassage durchsickert hat (Vorreinigung). Auch das Regenwasser von der Esplanade, wo das Wasser nicht natürlich versickern kann, soll oberflächlich einer humusierten Rinne zugeführt werden. Nach einer Bodenpassage ist gegebenenfalls eine unterirdische Versickerung zulässig. Bei der arealinternen Erschliessung im Norden gelangt das Regenwasser in die Kanalisation. Bei der Gasse zum Teilgebiet A hin bedarf es näherer Untersuchungen, daher kann eine gesetzeskonforme Entwässerung erst im Baugesuch nachgewiesen werden.

Lokalklima

Dem Lokalklima wird mit unterschiedlichen Massnahmen Rechnung getragen. Es werden keine dunklen und/oder stark reflektierenden Fassadenmaterialien vorgesehen. Die Flachdächer von Hochhaus und Zeilenbau werden extensiv begrünt. An der Südfassade des Zeilenbaus sind die Stelen der Loggien über alle Geschosse vertikal begrünt. Die Südostfassade des Sockels und die Stützmauer entlang der nördlichen Parzellengrenze werden wo möglich ebenfalls vertikal begrünt. Der Garten auf dem Sockelbau wird etwa zur Hälfte seiner Fläche begrünt und mindestens mit mittelkronigen Bäumen bepflanzt. Der Bodenaufbau ist dabei so dimensioniert, dass das Regenwasser zurückgehalten und verdunstet werden kann. Im Weiteren wird der Vorplatz vor dem Hochhaus nicht unterbaut und nur teilweise versiegelt womit Regenwasser versickern und verdunsten kann. Es sind grosskronige Bäume vorgesehen.

Solarstromproduktion

Die ABZ betreibt bereits in 16 Siedlungen Photovoltaikanlagen (zwei weitere Anlagen sind aktuell im Bau) mit einer Gesamtleistung von 2'297 kWp und einer jährlichen Produktion von über 2 Gigawattstunden. Davon werden bereits heute rund 50 Prozent direkt in den eigenen Siedlungen konsumiert, Tendenz steigend (ewz.solarsplit: Lösung für Eigenverbrauchsgemeinschaften). Auch auf den Koch-Areal sind auf den oberen Flachdächern (Hochhaus und Zeilenbau) Photovoltaikanlagen geplant. Stand heute wird davon ausgegangen, dass die gesamte Produktion auf dem Teilgebiet konsumiert wird.

Windkanaluntersuchungen

Der Windkomfort bzw. die Windverhältnisse wurden geprüft. Anhand von meteorologischen Klimadaten und Windkanaluntersuchungen (unter Berücksichtigung der geplanten Gebäude, inkl. Hochhaus) wurden die untersuchten Aussenraumbereiche in Abhängigkeit der Nutzungsanforderungen verschiedenen Komfortstufen zugeordnet.

Es wurden auch mögliche unangenehme Bereiche und Gefährdungsstellen untersucht. Dabei konnten keine Gefahrenbereiche im bodennahen Aussenbereich identifiziert werden. Im bodennahen Aussenbereich sind während des Sommerhalbjahres durchwegs gute bis sehr gute Windkomfortbedingungen zu erwarten, längerfristige Aufenthalte im Sitzen sind praktisch uneingeschränkt möglich. Die Windbedingungen sind vergleichbar mit der Windkomfortsituation am Projektstandort ohne Gebäudeeinfluss. 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 eine Stufe. Kurzfristige Aufenthalte sind dennoch in nahezu allen Bereichen auch während des Winterhalbjahres möglich.

Erschliessung und Parkierung

Fussgänger gelangen ab der Flurstrasse über die Vorfahrt in den Eingangsbereich des Hochhauses. Den Grossverteiler, die Gewerberäume und den Hauszugang in den Zeilenbau erreicht man in ein paar weiteren Schritten über die autofreie Esplanade entlang des Quartierparks. Diese ist in der Breite grosszügig ausgestaltet und dient nicht nur zum Flanieren sondern auch als Notzufahrt für die Feuerwehr sowie als Veloweg für das Quartier.

Fuss- und Veloverkehr

Die Abstellplätze für leichte Zweiräder sind voraussichtlich in drei zentralen, gut erreichbaren Anlagen untergebracht: im Untergeschoss des Hochhauses, erreichbar entweder über einen komfortablen Lift oder die Zufahrtsrampe für Personenwagen, in zwei Sammelräumen in den Erdgeschossen von Hochhaus und Zeilenbau sowie entlang der Südostfassade des Sockelbaus als gedeckte Aussenplätze. Offene Kurzzeit-Abstellplätze für leichte Zweiräder für das Gewerbe sind am Quartierpark ebenfalls vorgesehen.

Die Personenwagen fahren ab der Zufahrt von der Flurstrasse in eine eingeschossige Tiefgarage. Im Sinne des autoarmen Wohnens will die ABZ für jede vierte Wohnung einen Abstellplatz zur Verfügung stellen. Das erforderliche Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erarbeitet. Für Beschäftigte, Kunden und Besucher steht die Anzahl Abstellplätze gemäss PPV zur Verfügung, wobei jene für Kunden und Besucher eventuell mehrfachgenutzt werden. Vier Kurzzeit-Abstellplätze stehen entlang des Vorfahrtsbügels parallel zur Flurstrasse zur Verfügung.

Abstellplätze Personenwagen

Die Warenanlieferung für den Grossverteiler erfolgt im Einbahnverkehr über die arealinterne Erschliessung im Norden, aus Platzgründen ist auf dem Teilgebiet B das Wenden von Lieferfahrzeugen nicht möglich. Die Zu- oder Wegfahrt muss deshalb über das Teilgebiet A erfolgen; derzeit wird von der Fahrtrichtung Ost nach West ausgegangen. Im Bereich der Anlieferung ist

Erschliessung / Anlieferung

ausschliesslich Lieferverkehr zulässig. Die Anlieferung des Gewerbes entlang des Quartierparks erfolgt vom Vorfahrtsbügel manuell über die Esplanade, beispielsweise mit Pallet-Rollis oder Handwagen (vgl. Beilage B7).

3.2.4 Teilgebiet C³¹



Abb. 39: Lebendiges Miteinander bei Kraftwerk1: Gastronomie, Gewerbe, Kultur und Wohnen unter einem Dach, Sicht vom Quartierpark; rechts die Kohlelagerhalle, Atelier Arpagaus Sommer Zarn, April 2020

Kraftwerk1 auf dem Koch-Areal

Das Richtprojekt der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 materialisiert die langjährigen Werte der Genossenschaft als Beitrag zur zukunftsorientierten Entwicklung der Stadt, der gebauten Umwelt und eines solidarischen Zusammenlebens. Der Neubau versteht sich als gemeinschaftsförderndes Haus am Quartierpark, als Lebensraum und Arbeitsort für eine Vielfalt an Menschen und als neuer Treffpunkt im Quartier.

Kraftwerk1 baut urbanen Lebensraum: dicht, vielfältig, generationenübergreifend, lebenswert, begrünt, barrierefrei, sowohl nützlich als auch schön, zudem preiswert. Kraftwerk1 denkt den Ort als Ganzes, nicht nur als Gebäude, sondern im Zusammenspiel mit den anderen Bauten, dem zukünftigen Quartierpark und dem Quartier. An diesem Ort können unterschiedliche Aktivitäten gleichzeitig neben- und miteinander stattfinden.

Soziale, ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit sind Grundwerte von Kraftwerk1 und somit auch grundlegend für die Entwicklung dieser Siedlung. Das Richtprojekt wird unter Einbezug von Genossenschafterinnen und weiteren Interessierten stetig weiterentwickelt.

Städtebau und Freiraum

Der Kerngedanke der Gebäudesetzung äussert sich dadurch, dass das Volumen zugunsten des Freiraums vor der Kohlelagerhalle möglichst weit zu-

Gliederung

31 Text: Kraftwerk1, 28. Februar 2020

rückgesetzt wird. So entsteht auf dem eigenen Teilgebiet zusätzlicher wertvoller Freiraum, welcher gestalterisch eine Einheit mit dem Quartierpark bildet. Dies gelingt durch einen kompakten Baukörper mit rechteckiger Gebäudegrundfläche, der auf die Baulinien an Flüela- und Rautistrasse zu stehen kommt (vgl. Abb. 26 und Abb. 40).



Abb. 40: Dachaufsicht mit Umgebung, Studio Trachsler Hoffmann, Atelier Loidl, April 2020

Entlang der Flüelastrasse leitet der Stadtbalkon als gestalterisches Element den Besucher vom Strassenraum durch die Passage und weiter in den Quartierpark (vgl. Abb. 41). In derselben Diagonale wird der Besucher vom Quartierpark aus mit einer grossen Freitreppe auf die Terrasse des Gebäudes geführt, die mit dem grosszügigen Stadtbalkon auf die Flüelastrasse im ersten Obergeschoss ihren Abschluss findet (vgl. Abb. 42). Die Diagonalverbindung durch den Quartierpark ist elementarer Bestandteil des Richtprojekts und dient einer übergeordneten Vernetzung im neu entstehenden Koch-Areal bis hin zur Flurstrasse. Dem Stadtbalkon kommt deshalb in Abmessung und Ausladung eine grosse Bedeutung zu. Diese Überlegungen führen an zwei Stellen zur Überschreitung von Baulinien (vgl. Ziff. 4.2).

Zum Quartierpark hin befinden sich die Aussensitzplätze des Restaurants, ein Kinderspielplatz, sowie ökologisch wertvolle, unversiegelte Flächen. Zusätzliche begrünte Flächen bieten die drei Innenhöfe des Gebäudes, die sich über die obersten drei Geschosse zunehmend zu einer grossen, bunt bepflanzten Dachlandschaft ausweiten. Dieser Grünraum ermöglicht vielfältige Nutzungen und gibt dabei der Natur und der Gemeinschaft Raum.

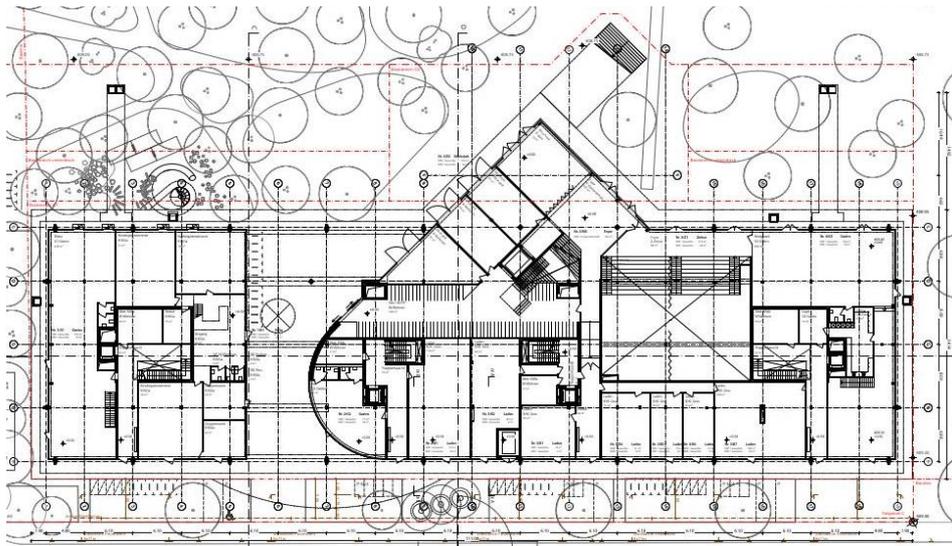


Abb. 41: Erdgeschoss mit Passage, Studio Trachsler Hoffmann, Atelier Loidl, April 2020

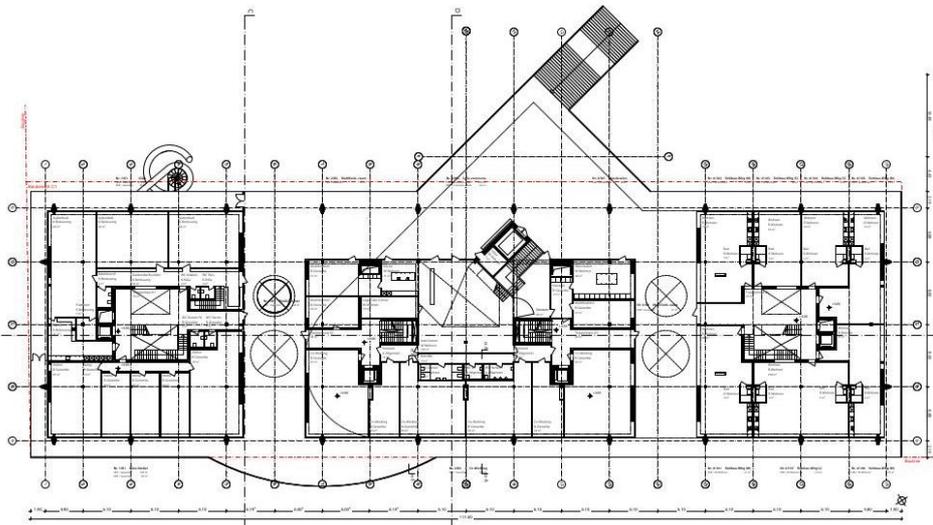


Abb. 42: Terrasse mit Stadtbalkon und Freitreppe im ersten Obergeschoss, Studio Trachsler Hoffmann, Atelier Loidl, April 2020

Architektur und Nutzung

Im überhohen Erdgeschoss liegen die quartier- und publikumsbezogenen Kultur- und Gewerbeflächen, Gastronomie, der städtische Kindergarten, Werkstätten (KraftWerk-Hof), das Foyer sowie der Zugang zur Aufführungs- und Trainingshalle des bereits heute auf dem Areal ansässigen Zirkus Chnopf, respektive des Zirkus-Quartiers. Die publikumsorientierten Nutzungen beleben alle Seiten des Gebäudes: hin zum Quartierpark, zur Flüelast- rasse und zur Rautistrasse.

Dieser öffentliche Charakter zieht sich über den gesamten Sockelbereich des Gebäudes hin und wird räumlich durch die Terrasse mit Stadtbalkon und Freitreppe unterstrichen. In der Mitte der Terrasse befinden sich die «Sala Común» und andere gemeinschaftliche Nutzungen. Der Gemeinschaftsraum ist das Zentrum, das Herz des Hauses, für die Bewohnenden und Gewerbetreibenden. Auf beiden Seiten der Terrasse und über das gesamte zweite

Belebtes Erdgeschoss.

Belebung in den zwei Geschossen darüber

Obergeschoss findet man einen Mix aus Nutzungen: Co-Working-Arbeitsplätze, Ateliers und Gewerbeflächen, eine Pension und die Flächen für das neuartige, sogenannte Rohbauwohnen.

Je weiter man sich im Haus hinaufbewegt, umso privater werden die Räume, denn in den oberen Geschossen wird vor allem gewohnt. Im Gebäude werden in rund 142 Wohneinheiten ca. 480 Menschen wohnen, die am Zusammenleben und der Gemeinschaft interessiert sind und in unterschiedlichsten Modellen wohnen möchten; ob in Wohngemeinschaften, als Klein- oder Grossfamilien oder in Einzelhaushalten. Rund ein Drittel des Wohnraumes ist für die städtische Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF) reserviert. Die klare Grundstruktur des Gebäudes ermöglicht eine flexible Gestaltung der Wohnungsgrundrisse, welche unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und -formen in verschiedenen Lebensphasen gerecht werden.

Obere Geschosse
/ Wohnungsmix

Die Dachlandschaft ist so gestaltet, dass hochwertiger Rückzugsort im Freien entsteht und genügend Raum für eine Aneignung durch die Bewohnenden zur Verfügung steht, so dass Aktivitäten auch parallel stattfinden können.

Dachlandschaft

Um bezahlbaren Lebensraum zu realisieren, wird weggelassen, was nicht unbedingt nötig ist: Reduzierung der Materialisierung und des Raumausbaus, sowie Beschränkung der Wohnfläche. Dabei werden nicht alle Innen- und Aussenräume zu Ende geplant, denn für Kraftwerk1 ist eine Aneignung der Flächen und Räume durch die Gemeinschaft sehr wichtig.

Reduktion für Bezahlbarkeit

Die Erstellung und der Betrieb des Gebäudes sollen möglichst ressourcenschonend und energiesparend sein. Das Gebäudetechnikkonzept richtet sich nach den Vorgaben für nachhaltiges Bauen und den Vorgaben der 2000-Watt Gesellschaft. Nach dem Prinzip «so wenig wie möglich, so viel wie notwendig» wird grosser Wert auf eine einfache Haustechnik gelegt. Zudem werden die Wohngeschosse in Holz-Beton-Verbundbauweise realisiert, um möglichst viel CO₂ zu binden.

2000-Watt-Gesellschaft

Entwässerung

Das Regenwasser soll lokal versickert werden. Der Substrataufbau der intensiv begrünten Dachterrasse hält einen Teil des anfallenden Regenwassers zurück. Die befestigten Dachflächen werden nach Möglichkeit in die begrünten Flächen entwässert. Der Substrataufbau der drei intensiv begrünten Innenhöfe speichert das dort anfallende Wasser ebenfalls. Das verbleibende Dachwasser wird in die Versickerungsflächen des «Jardin sauvage» und des Forums geleitet. Das Belagswasser von «Jardin sauvage» und Forum soll direkt über die angrenzenden Grünflächen versickert werden. Das Regenwasser der Vorplätze wird wo möglich in den nicht versiegelten Flächen versickert. Geringe Regenwassermengen müssen voraussichtlich abgeleitet werden.

Lokalklima

Kraftwerk1 ist es ein grosses Anliegen, einen Beitrag gegen die Überhitzung in Städten zu leisten. Dem Lokalklima wird mit unterschiedlichen Massnahmen Rechnung getragen. Das Prinzip der «Schwammstadt» wird deshalb

weitgehend angewendet: Nahezu das gesamte Regenwasser wird zurückgehalten, verdunstet oder wird versickert. Dies unterstützen die bodengebundenen Grün- und Retentionsflächen, die durch den schlanken Fussabdruck des Gebäudes geschaffen werden, aber auch die durch Rankgerüste begrünt Innenhöfe und das Flachdach, das intensiv begrünt ist

Öffnungen zwischen diesen Innenhöfen und dem Sockel begünstigen die vertikale Luftzirkulation. Im Aussenbereich werden weitgehend versickerungsfähige Beläge eingesetzt. Im Quartierpark und an der Flüelastrasse werden Bäume gepflanzt und es wird insgesamt Lokalfloora bevorzugt. Das Verkehrsaufkommen und die verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen werden durch die Absicht, eine autofreie Siedlung zu realisieren, reduziert.



Abb. 43: Publikumsorientiertes Erdgeschoss, halböffentliche Nutzungen im ersten und zweiten Geschoss, darüber vielfältige Wohnmöglichkeiten mit üppigem Dachgarten, Sicht von der Ecke Rauti-/Flüelastrasse, Atelier Arpagaus Sommer Zarn, April 2020

Solarstromproduktion

Kraftwerk1 betreibt in zwei Siedlungen Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 255 kWp und einer jährlichen Produktion von 240 000 kWh. Im vorliegenden Projekt sind Photovoltaikmodule als Bestandteil der Fassadengestaltung an der West-, Süd-, und Ostfassade in Planung. Der produzierte Strom kann direkt von Wohnenden und in den Gewerbeflächen im Sockelbereich genutzt werden.

Erschliessung und Parkierung

Das Richtprojekt ist weitgehend autofrei und velofreundlich geplant und es wird ein Mobilitätskonzept für die Bewohnenden und Beschäftigten erarbeitet. Damit wird einerseits der Individualverkehr auf und zum Koch-Areal stark reduziert und somit der zentralen, urbanen Lage des Quartiers Rechnung getragen. Andererseits entspricht dies der ökologischen Ausrichtung der Genossenschaft zur Eindämmung des CO₂-Ausstosses. Kraftwerk1 führt bereits Siedlungen mit starker Beschränkung der motorisierten Mobilität. Dabei werden Mietende vertraglich verpflichtet, kein eigenes Auto zu besitzen. Car-sharing und Velo-Mobilität werden gefördert. Im Mobilitätskonzept werden

die Verhaltensregeln definiert und ein regelmässiger Nachweis gegenüber Behörden belegt deren Einhaltung.

Entlang der Flüelastrasse stehen eine Anlieferungsfläche und fünf Abstellplätze für Besucherinnen, Besucher, Kundschaft und behindertengerechte Abstellplätze zur Verfügung. Die weiteren notwendigen Abstellplätze sollen in der Tiefgarage in Teilgebiet A nachgewiesen resp. zusammen mit Teilgebiet A mehrfachgenutzt werden. Da darüber erst mit der Baubewilligung verbindlich entschieden wird, muss mit dem Gestaltungsplan die Realisierung einer Tiefgarage im Teilgebiet C trotzdem ermöglicht werden.

Für Motorräder wird eine teilgebietsübergreifende Unterbringung der Abstellplätze angestrebt.

Veloabstellplätze für Besuchende und für das Gewerbe befinden sich entlang der Fassaden an der Rauti- und der Flüelastrasse. Die Bewohner finden im Erdgeschoss und Untergeschoss des Gebäudes abschliessbare Räumlichkeiten für ihre Velos, Elektrovelos und Veloanhänger (vgl. Beilage B7).

3.2.5 Abschätzung bauliche Dichte

Die drei Richtprojekte weisen insgesamt eine Ausnützungsziffer von 3,7 aus, wobei sich die Ausnützung unterschiedlich auf die drei Teilgebiete verteilt. Unter Miteinbezug des Quartierparks beträgt die Ausnützungsziffer 2,2 (vgl. Abb. 44).

Zur besseren Vergleichbarkeit mit den in Ziff. 2.2 und Ziff. 3.3 enthaltenen Aussagen zur baulichen Dichte ist in der nachfolgenden Tabelle für alle Teilgebiete eine anrechenbare Geschossfläche ausgewiesen. Für das Teilgebiet A, für das der Gestaltungsplan eine höchstens zulässige Baumasse festlegt (vgl. Ziff. 4.2) wird die anrechenbare Geschossfläche gemäss Richtprojekt (vgl. Beilage B2) zugrunde gelegt. Im Rahmen der weiteren Projektierung können sich daher noch Änderungen bei der anrechenbaren Geschossfläche des Teilgebiets A ergeben.

Teilgebiet	Teilgebietsfläche (m ²)	Richtprojekt: Anrechenbare Geschossfläche (m ²)	Richtprojekt: Ausnutzungsziffer (%)	Richtprojekt: Baumasse (m ³)	Richtprojekt: Baumassenziffer (%)	Gestaltungsplan: Anrechenbare Geschossfläche (m ²)	Gestaltungsplan: Baumasse (m ³)
A	5 363	15 504 ³²	2.9	82 310	15.4		86 000
B	5 312	25 693	4.9	--	--	27 000	--
C	6 850	23 900	3.5	--	--	25 000	--
Total A, B und C	17 525	65 097	3.7	--	--	52 000	86 000
Quartierpark	11 996	--	--	--	--	--	--
Total Koch-Areal	29 521	65 097	2.2	--	--	52 000	86 000

Abb. 44: Abschätzung bauliche Dichte anhand der Richtprojekte

3.2.6 Abschätzung Verkehrserzeugung³³

Die Abschätzung der Verkehrserzeugung erfolgte auf der Grundlage, dass im Teilgebiet A die gemäss PPV maximal zulässige und in den beiden anderen Teilgebieten die minimal erforderliche Zahl der Abstellplätze für Personenwagen erstellt wird. Gegenüber den aktuellen Absichten der Bauträger in den Teilgebieten B und C wird damit die Verkehrserzeugung deutlich überschätzt und liegt somit auf der sicheren Seite. Sie wird für die drei Teilgebiete zusammen auf ca. 1 300 Fahrten im durchschnittlichen werktäglichen Verkehr (DWV) respektive auf ca. 140 Fahrten in der Abendspitzenstunde geschätzt. Die zusätzliche Belastung an den Knoten mit der Rauti- und der Badenerstrasse kann problemlos verarbeitet werden (vgl. Beilage B7).

Das untersuchte Szenario wurde vor den Festlegungen des Gestaltungsplans erarbeitet. Da aus dem untersuchten Szenario eine unproblematische Verkehrserzeugung hervorgeht ist davon auszugehen, dass die nun vorliegenden Festlegungen mit einer geringeren Anzahl an Abstellplätzen für Personenwagen ebenfalls unproblematisch ist.

3.2.7 Lärmschutz³⁴

Auf dem Koch-Areal sind auf drei Teilgebiete verteilt unterschiedliche Nutzungen vorgesehen, die zum einen lärmempfindlich sind und zum anderen selbst Lärm emittieren.

Koch-Areal

Die geplanten Nutzungen und Gebäude sind mit einigen Auflagen gegenseitig immissionsverträglich.

³² Annahme teilweiser Ausbau mit Galerien

³³ EBP AG: Erschliessungskonzept Koch-Areal, 8. Januar 2021, vgl. Beilage B7

³⁴ Bakus GmbH: Lärmgutachten gemäss Lärmschutzverordnung, Gestaltungsplan Kochareal, 26. Oktober 2020 (vgl. Beilage B8)

- Anlagenlärm – Immissionen: Die bestehenden Betriebe halten die Planungswerte an den geplanten Gebäuden im Wesentlichen ein. An den Gebäuden auf der Parzelle AL8662 sind einige lärmindernde Massnahmen bezüglich der Lüftungen vorzunehmen.
- Verkehrslärm – Immissionen: Der Strassenverkehr führt teilweise zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte an den geplanten Gebäuden. Die geplanten Projekte gehen auf die Lärmsituation ein. Alle lärmempfindlichen Räume können lärmabgewandt gelüftet werden.
- Anlagenlärm – Emissionen: Die Immissionen, die durch die neuen Anlagen auf dem Koch-Areal in der Umgebung und dem Koch-Areal selbst erzeugt werden, wurden mit Hilfe von Prognosewerten abgeschätzt. Bezüglich der Anlieferung und der Anlagengeräusche aus dem Innern sind teilweise Beschränkungen vorzusehen. Die Betriebe sind im Rahmen der Baubewilligung erneut zu prüfen.
- Anlagenbezogener Verkehrslärm – Emissionen: Der neu induzierte Verkehrslärm hält die Planungswerte sowohl in der Umgebung als auch an den geplanten Gebäuden des Koch-Areals ein. Eine wahrnehmbare Erhöhung der Immissionen ergibt sich lediglich in der Flüelastrasse ohne Einfluss der Rautistrasse. Die Immissionsgrenzwerte werden dadurch nicht überschritten (vgl. Beilage B8).

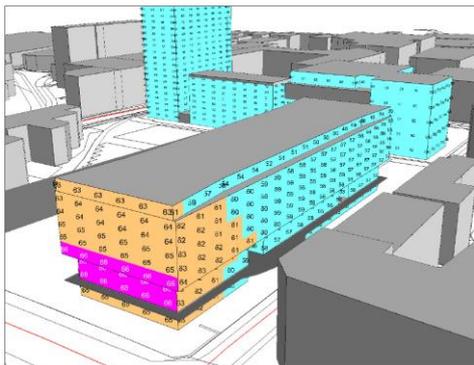
Im Teilgebiet B können die geltenden Grenzwerte voraussichtlich eingehalten werden und es ist keine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erforderlich.

Teilgebiet B

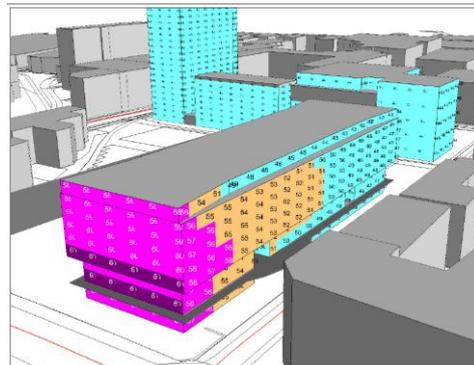
Im Teilgebiet C ist durch die Überschreitung der Grenzwerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht an der zur Rautistrasse orientierten Fassade bezüglich Verkehrslärm voraussichtlich eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV erforderlich. Eine solche Ausnahmegewilligung ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans, sondern des späteren Baubewilligungsverfahrens. Nachfolgend wird erläutert, wie in Betracht fallende bauliche und gestalterische Massnahmen zur Reduktion der Lärmbelastung geprüft wurden (vgl. dazu Merkblatt FALS vom 1.9.2020). Zudem wird dargelegt, dass an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht. Dabei werden die vorgenommenen Optimierungen aufgezeigt und begründet, warum andere Massnahmen als nicht sinnvoll oder verhältnismässig erachtet werden.

Teilgebiet C

Verkehrslärm – Beurteilungspegel Tag



Verkehrslärm – Beurteilungspegel Nacht



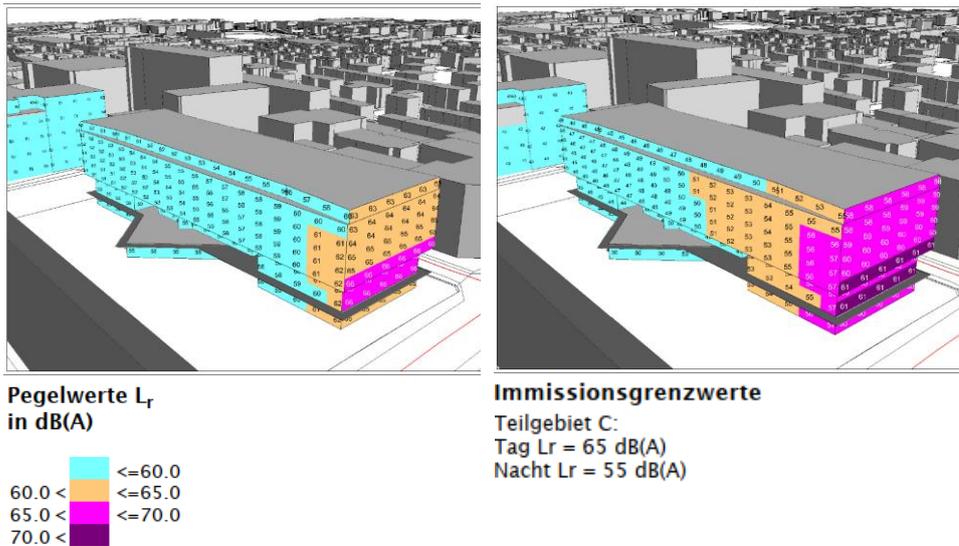


Abb. 45: Verkehrslärm, Bakus, Oktober 2020

Nachfolgend wird erläutert, wie die in Betracht fallenden baulichen und gestalterischen Massnahmen zur Reduktion der Lärmbelastung geprüft wurden.

Prüfung baulicher und gestalterischer Massnahmen

Massnahme M1: Gebäudeform und Fassadenabwicklung (z.B. schmale Bauten, U-Form, Blockrand)

- Durch die schmale Gebäudeform kann mehr öffentlich nutzbare Parkfläche gewonnen werden. Der Raum um die Kohlelagerhalle wird freigespielt und die Halle wird zum Mittelpunkt des Parks. Mit der in den Machbarkeitsstudien vorgesehenen Hofrandform wäre dies nur teilweise möglich gewesen.
- Der direkt u.a. ab der Rautistrasse zugängliche Park stellt eine grosse Qualität für die Bevölkerung dar. Mit der in den Machbarkeitsstudien vorgesehenen Hofrandform wäre dies nicht möglich gewesen.
- Mit dem unbebauten Bereich zur Rautistrasse und damit zum Üetliberg werden die hitzemindernden Kaltluftströme weniger behindert.
- Die Distanz zur Kohlelagerhalle ermöglicht darin vielfältige Veranstaltungen, welche das Wohnen im Gebäude weniger beeinträchtigen.
- Nur die schmale Stirnseite des Gebäudes ist zur Lärmquelle (Rautistrasse) gewandt. Die lange Gebäudeseite ist zur ruhigeren Flüelast-rasse resp. zum Park hin orientiert.
- In den Wohngeschossen ab dem dritten Obergeschoss weist das Gebäude drei sich gegen oben aufweitende Innenhöfe auf, welche ab dem sechsten Obergeschoss zu einem Innenhof zusammengeführt werden. Die Wohnungen haben teilweise zu den Innenhöfen hin ausgerichtete Wohn- und Schlafzimmer.

Massnahme M2: Gebäudestellung (z.B. Gebäuderiegel zur Strasse)

- vgl. Massnahme M1

Massnahme M3: Distanz von der Lärmquelle

- Das Gebäude rückt nicht von der Lärmquelle/Rautistrasse ab (Setzung auf Baulinien), um im Gegenzug einen möglichst grossen Freiraum zum Quartierpark hin zu schaffen und die verfügbare bebaubare Fläche optimal auszunutzen.
- Ein Abrücken von der Lärmquelle ist zudem eine akustisch wenig wirksame Massnahme (vgl. Merkblatt FALS vom 1.9.2020). Damit die IGW eingehalten werden könnten müsste das Gebäude einen Abstand von 55 m zur Mittelachse der Rautistrasse einhalten. Zudem erzeugt ein Abrücken vom Lärm belastete Aussenräume, die daher nur eine geringe Aufenthaltsqualität aufweisen würden.

Massnahme M4: Massnahmen an der Lärmquelle (z.B. lärmarme Beläge, Temporeduktionen)

- Die Herabsetzung von Tempo 50 auf Tempo 30 auf der Rautistrasse wie auch der Einbau eines lärmarmen Belags würde eine Verbesserung von ca. je 3 dB erzielen. Mit einer dieser Massnahmen wäre der IGW Tag eingehalten, derjenige zur Nachtzeit jedoch weiterhin überschritten (rund 3 dB). Beide Massnahmen kombiniert brächten lediglich 4 bis 5 dB, da bei 30 km/h die Motorengeräusche einen hohen Anteil haben. An der Rautistrasse ist Tempo 30 vorgesehen (Planaufgabe voraussichtlich Mitte 2022). Der Einbau eines lärmarmen Belags ist derzeit nicht geplant.

Massnahme M5: Anordnung der Nutzungen (Gewerbe und Büros zur Lärmquelle)

- Das Gebäude soll gesamthaft tagsüber und abends belebt sein. Dazu müssen die Sockelnutzungen des Gebäudes mit der unmittelbaren Umgebung und die Wohnnutzungen mit den Sockelnutzungen interagieren können. Durch die Anordnung von öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss, öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen im ersten und zweiten Obergeschoss und darüberliegender Wohnnutzung wird dies umgesetzt. Im überhohen Erdgeschoss liegen die quartier- und publikumsbezogenen Kultur- und Gewerbeflächen, Gastronomie, der städtische Kindergarten, Werkstätten (Kraftwerk-Hof), das Foyer sowie der Zugang zur Aufführungs- und Trainingshalle des bereits heute auf dem Areal ansässigen Zirkus Chnopf, respektive des Zirkus-Quartiers. Die publikumsorientierten Nutzungen beleben alle Seiten des Gebäudes: hin zum Quartierpark, zur Flüelastrasse und zur Rautistrasse. Dieser öffentliche Charakter wird räumlich durch die Terrasse mit Stadtbalkon und Freitreppe im ersten Obergeschoss unterstrichen. In der Mitte der Terrasse befinden sich die «Sala Común» und andere gemeinschaftliche Nutzungen. Der Gemeinschaftsraum ist das Zentrum, das Herz des Hauses, für die Bewohnenden und Gewerbetreibenden. Auf beiden Seiten der Terrasse und über das gesamte zweite Obergeschoss findet man einen Mix aus Nutzungen: Co-Working-Arbeitsplätze, Ateliers und Gewerbeflächen, eine Pension und die Flächen für das neuartige, sogenannte Rohbau-/Atelierwohnen. Je weiter man sich im Haus hinaufbewegt, umso privater werden die Räume, denn in den oberen Geschossen wird vor allem gewohnt (mehr zum Richtprojekt: vgl. Ziff. 3.2.4).

- Zur Lärmquelle hin sind im Erdgeschoss Gastronomienutzungen (Aufenthalt), im ersten Obergeschoss Flächen für Kinderbetreuung (Aufenthalt, Küche) und Atelier- und Gewerbeflächen und im zweiten Obergeschoss Atelier- und Gewerbeflächen vorgesehen. Die IGW können in diesen Geschossen voraussichtlich überall eingehalten werden.
- Die Anordnung von Wohnnutzungen erfolgt ab dem dritten bis in das achte Obergeschoss. Das Gebäude verfügt insgesamt über 142 Wohneinheiten. Zur Lärmquelle hin sind lediglich insgesamt 6 jeweils zweigeschossige Wohneinheiten, sogenannte Clusterwohnungen, angeordnet (weniger als 5 Prozent aller Wohneinheiten). Für diese wird voraussichtlich eine Ausnahmegewilligung erforderlich sein. Die überwiegende Mehrheit der Wohneinheiten ist jedoch nicht betroffen.

Massnahme M6: Ausrichtung der Wohnungen (z.B. jede Wohnung mit ruhiger Seite)

- Das geplante Gebäude sieht im Gebäudekopf Richtung Rautistrasse die unter Massnahme M5 erwähnten Clusterwohnungen über mehrere Geschosse vor (vgl. Abb. unten). Durch Optimierung der Wohnungsgrundrisse nach dem Wettbewerb können alle Schlafzimmer über ein Fenster belüftet werden, in dessen Mitte die IGW eingehalten sind, teilweise über lärmwirksame Loggien. Die Clusterwohnungen wurden während des Vorprojektes optimiert. Dadurch sind nun sämtliche dem Schlafen dienende Räume zu den Längsfassaden des Gebäudes ausgerichtet und können über diese unter IGW gelüftet werden. Hierzu sind pro Fassadenseite und Stockwerk je zwei Lärmschutzloggien von min. zwei Metern Tiefe geplant. Dies wird nicht als notwendiger lärmbefreiter Aussenraum gewertet, da das Projekt eine attraktive Dachterrasse bietet, die allen Bewohnern als vollwertiger Aussenraum zur Verfügung steht. Die zentrale Küche muss lediglich den Tag-Wert von 65 dB einhalten, da hier, wie auch im Wohnbereich davon ausgegangen wird, dass in diesen Räumen nicht geschlafen wird. In der Küche wird der Tag-Wert durch eine grosse Loggia von mindestens zwei Metern Tiefe und mit geschlossener Brüstung erreicht. Die Wohnbereiche werden über einen Schalldämmlüfter gelüftet.

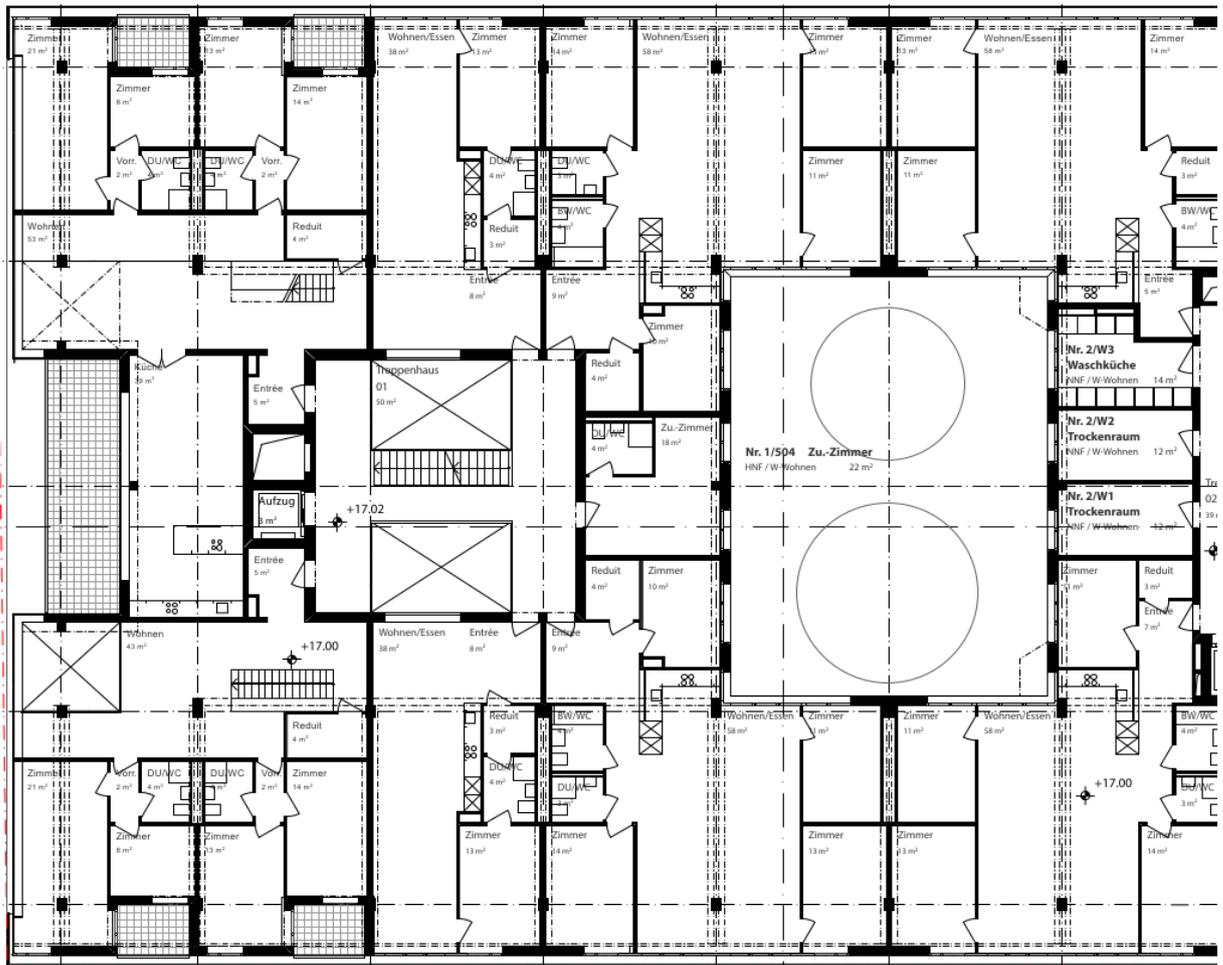


Abb. 46: Wohnungsgeschoss, Rautistrasse links, Flüelastrasse unten

Massnahme M7: Anordnung und Ausrichtung der lärmempfindlichen Räume (Grundrisse)³⁵

- Die lärmempfindlichen Nutzungen wie der Kindergarten sind zwecks Belegung des Erdgeschosses zur Flüelastrasse oder zum Quartierpark ausgerichtet (vgl. Massnahme M5).
- Im ersten und zweiten Obergeschoss sind die lärmempfindlichen Räume lärmabgewandt zur Flüelastrasse oder zum Quartierpark hin ausgerichtet.
- In den zur Rautistrasse orientierten Clusterwohnungen ab dem dritten Obergeschoss sind die lärmempfindlichen Räume lärmabgewandt ausgerichtet (vgl. Massnahme M6).

Massnahme M8: Schaffung von lärmgeschützten Aussenräumen

- Der Kerngedanke der Gebäudesetzung äussert sich dadurch, dass das Gebäudevolumen zugunsten des Freiraums zwischen Gebäude des Teilgebiets C und der Kohlelagerhalle möglichst weit zurückgesetzt wird. So entsteht auf dem eigenen Teilgebiet zusätzlicher wertvoller Freiraum,

³⁵ Art. 2 Abs. 6 LSV: Lärmempfindliche Räume sind:

- a. Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume;
- b. Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm.

welcher gestalterisch eine Einheit mit dem Quartierpark bildet. Dies gelingt durch einen kompakten Baukörper mit rechteckiger Gebäudegrundfläche, der auf die Baulinien an Flüela- und Rautistrasse zu stehen kommt.

- Die Gebäudeform und -stellung erlaubt die Schaffung von mehreren grosszügigen, teilweise lärmgeschützten Aussenräumen:
 - Ebenerdiger öffentlich nutzbarer Freiraum im zur Kohlelagerhalle und zum Quartierpark hin
 - Teilweise öffentlich nutzbarer Freiraum auf der Terrasse im ersten Obergeschoss
 - Für die Bewohner*innen des Gebäudes nutzbare Flächen auf der Dachterrasse sowie Terrassen im Innenhof ab dem sechsten Obergeschoss.

Massnahme M9: Integrierte Lärmschutzwände oder freistehende Lärmschutzhindernisse

- Die Gebäudeform erlaubt eine teilweise lärmabgewandte Belüftung über die drei Innenhöfe resp. einen Innenhof.
- Lärmschutzwände oder freistehende Lärmschutzhindernisse würden den Lärm für die dahinter liegenden Geschosse deutlich reduzieren. Da die Wohnnutzungen im dritten Obergeschoss beginnen und bis nach oben gehen müsste eine solche Massnahme fast so hoch wie das Gebäude selbst sein, um für alle Räume eine Lärmreduktion zu erzielen. Im innerstädtischen Raum ist auf solche Massnahmen aus städtebaulichen Gründen zu verzichten, da sie nicht siedlungsverträglich sind und zu unwirtschaftlichen Strassenräumen führen.

Massnahme M10: Vertikale Auskragungen an den Seitenfassaden (z.B. Erker)

- Erker können in einer dicht bebauten Umgebung zu einer Lärmreduktion von 1 bis 4 dB (je nach Form) führen. Die lärmbelasteten Wohnräume an den Seitenfassaden können über Loggien lärmabgewandt belüftet werden, was in etwa der Erkerwirkung entspricht. Massnahme 11: Lärmschutzwirksame Loggien oder Balkone
- Die Clusterwohnungen verfügen über lärmabgewandte Loggien bei den Schlafzimmern zum Quartierpark und zur Flüelastrasse (lärmwirksam) hin und eine grosse Loggia zur Rautistrasse hin. Durch die grosse Loggia zur Rautistrasse hin wird der Pegel zur Tageszeit reduziert und eine Einhaltung tagsüber ist möglich. Neben der lärm-dämmenden Wirkung bieten die Loggien den Bewohner*innen auch privaten Aussenraum.

Massnahme M11: Absorbierende Fassaden

- Eine absorbierende Fassade des Gebäudes bringt an den kritischen Punkten keine Lärm-minderung.

Massnahme M12: Vorgehängte Fassadenelemente und Festverglasungen

- Auf transparente Fassadenbauteile bei Zweitfenstern wird verzichtet, da es für die Bewohner*innen die Wohnqualität nicht erhöht sondern faktisch

verschlechtert, da die Verbindungsfunktion des Fensters zum Aussenraum wegfällt und das Reinigen aufwändig wird.

- Bei vorgehängten Fassadenelementen ist das Lüften ins Freie nicht mehr gegeben.

Massnahme M13: Kontrollierte Lüftung

- Es handelt sich um ein Lowtech-Gebäude um u.a. die Kosten (preisgünstiges Wohnen) tief zu halten.
- Lärmempfindliche Wohn- und Schlafräume, bei denen an jedem Fenster die IGW überschritten sind (sogenannte "Rote Räume") können mittels Schalldämmlüfter über die Fassade gelüftet werden und kommen so ohne separate Lüftung aus. Dies ist teilweise vorgesehen (z.B. Wohnzimmer der Clusterwohnungen).

Können durch verhältnismässige Massnahmen die IGW nicht eingehalten werden, kann im Baubewilligungsverfahren eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht.

Überwiegendes Interesse

Einem Bauvorhaben, das aus Sicht der Siedlungsverdichtung wünschenswert erscheint, kann eine Ausnahmegewilligung erteilt werden, wenn die IGW nicht wesentlich überschritten sind, die Einhaltung derselben sich nicht in städtebaulich befriedigender Weise einhalten lässt und kein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden kann.

Argumente	Einschätzung	Beurteilung Grün = pro, Gelb = pro/contra, Rot = contra
Lärmschutz		
Ausmass Lärmbelastung an der exponierten Fassade	Die IGW ES III sind am Tag entlang der Fassade zur Rautistrasse nur geringfügig überschritten (1 dB). In der Nacht sind die Überschreitungen deutlich (bis 6 dB). Es befinden sich jedoch keine Schlafzimmer zur Rautistrasse. An den Fenstern zur Flüelastasse, resp. Quartierpark hin sind die IGW ES III in der Nacht um 1-3 dB überschritten.	
Wesentlichkeit der Überschreitung	Die Überschreitungen sind nur an sehr wenigen Fenstern grösser als 4 dB (insgesamt 12 Messpunkte). Die Mehrheit der Fenster hat keine oder nur eine Überschreitung kleiner 4 dB(A) der Grenzwerte.	
Zeitliche Einwirkung	Die IGW an den betroffenen Fenstern werden mehrheitlich in der Nacht überschritten. Die IGW ES III sind am Tag nur an insgesamt 24 relevanten Messpunkten um jeweils 1 dB überschritten.	
Anzahl Betroffene	Im Vergleich zum gesamten Gebäude sind nur sehr wenige Wohneinheiten (lediglich 6 von total 142 Wohneinheiten betroffen).	
Lüftungsfenster als Massnahme	Alle Räume im gesamten Gebäude lassen sich über ein Lüftungsfenster unter dem IGW belüften.	

Stellung/Form der Gebäudekörper	Nur die schmale Stirnseite des Gebäudes ist zur Lärmquelle gewandt. Die lange Gebäudeseite ist zur ruhigeren Flüelastrasse resp. zum Park hin orientiert. Das Gebäude schafft mehrere, teilweise lärmgeschützte Aussenräume (Park, Terrasse 1. OG, Dachterrasse, Innenhöfe)	
Anordnung der Nutzungen	In den Bereichen mit höchster Lärmbelastung sind im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss teilweise lärmempfindliche Nutzungen zur Lärmquelle hin vorgesehen.	
Wohnqualität I (innen)	Es gibt keine sog. roten Räume (an allen Fenstern des Raumes ist der IGW überschritten), weshalb eine Kompensation nicht erforderlich ist.	
Wohnqualität II (aussern)	Die belasteten 6 Wohneinheiten verfügen zur Hälfte über ruhige Aussenräume (seitliche Loggien zum Park hin). Die andere Hälfte der zur Flüelastrasse hin orientierten Wohnungen verfügen, sofern vorhanden, über keinen ruhigen Aussenraum. Allerdings existieren verschiedene gemeinschaftliche Aussenräume (vgl. Massnahme M8)	
Raumplanung		
Perimeter	Die Bebauung schafft eine hohe Ausnützung der Parzelle bei gleichzeitiger Schaffung eines grossen, öffentlich nutzbaren Freiraums für das Quartier.	
Lage	Die Überbauung befindet sich zentrumsnah in einem Transformationsgebiet (früher Arbeitsgebiet, heute zunehmend gemischt genutztes Gebiet).	
öV-Erschliessung (Güteklasse)	Die Bauherrschaft strebt eine autofreie Überbauung an. Das Gebiet hat die öV-Güteklasse B.	
Nutzung	Hoher Wohnanteil in Zentrumszone. Der Wohnanteil beträgt mindestens 60 Prozent und höchstens 80 Prozent.	
Entwicklung nach Innen	Die Überbauung ist im regionalen und kommunalen Richtplan als Verdichtungsgebiet bezeichnet (vgl. dazu auch Ziff. 2.2).	
Bauvorhaben		
Neubau, Ersatzbau, Änderung	Die Überbauung ersetzt eine frühere gewerbliche Nutzung. Das bestehende Gebäude ist z.Z. besetzt und bietet Raum für subkulturelle Aktivitäten. Letztere werden im Neubau teilweise integriert (Zirkus Chnopf).	
Interessen	Das Gebäude trägt zur Erfüllung des städtischen Ziels der Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen bei (Art. 2 ^{quater} Gemeindeordnung).	
Denkmal- und Ortsbildschutz	Die an Rauti- und Flüelastrasse orientierte Stellung des Gebäudes im Teilgebiet C nimmt Rücksicht auf die benachbarte schutzwürdige Kohlelagerhalle (§ 127 PBG) und schafft so einen grosszügigen Freiraum zwischen beiden Gebäuden. Vom Bauvorhaben auf dem Teilgebiet C sind keine geschützten oder inventarisierten Bauten betroffen.	

Die obenstehende Zusammenstellung weist im Ergebnis detailliert nach, dass das Richtprojekt für das Teilgebiet C eine lärmschutztechnisch optimierte Überbauung unter Berücksichtigung von raumplanerischen, städtebaulichen und architektonischen Aspekten darstellt.

3.2.8 Abschätzung Brandschutz³⁶

Im Teilgebiet A ist an der Südwestfassade des Gebäudes (grösser 25 m, kleiner 30 m Höhe) eine durchgehende Stellfläche für die Feuerwehr mit einer Breite von 5.5 m in einem Abstand von genau 5 m von Fassade zu Stellflächenachse vorzusehen. Es ist eine Durchfahrtshöhe von 4 m zu gewährleisten.

Im Teilgebiet B wird das Hochhaus (ca. 85 m Höhe) im Baubereich B1 ab einer Stellfläche in der Flurstrasse bedient. Das Gebäude im Baubereich B2 (mittlere Höhe 25 m) weist mehrere Stellflächen an der Südwestfassade des Gebäudes auf. Die rückwärtigen Aufenthaltsräume weisen eine Höhe von weniger als 13 m auf und werden durch die Feuerwehr mit tragbaren Leitern abgedeckt.

Im Teilgebiet C (grösser 25 m, kleiner 30 m Höhe) sind an der Längsfassade des Gebäudes Stellflächen für die Feuerwehr in einem Abstand von genau 5 m von Fassade zu Stellflächenachse vorzusehen. Entlang der Längsfassade werden fünf Stellflächen vorgesehen, damit jeder Brandabschnitt erreicht werden kann. Der Balkon, der eine dieser Stellflächen teilweise überragt, muss eine lichte Höhe von mindestens 3.5 m aufweisen.

Die Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst sind gemäss der «FKS Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen» vom 4. Februar 2015 zu erstellen.

In allen Teilgebieten haben Bäume im Bereich von Durchfahrten einen Kronenansatz von 4 m aufzuweisen. In Stellflächen dürfen Bäume nicht hineinragen (vgl. Beilage B9).

36 Gruner: Brandschutzkonzept, 29. April 2020, vgl. Beilage B9

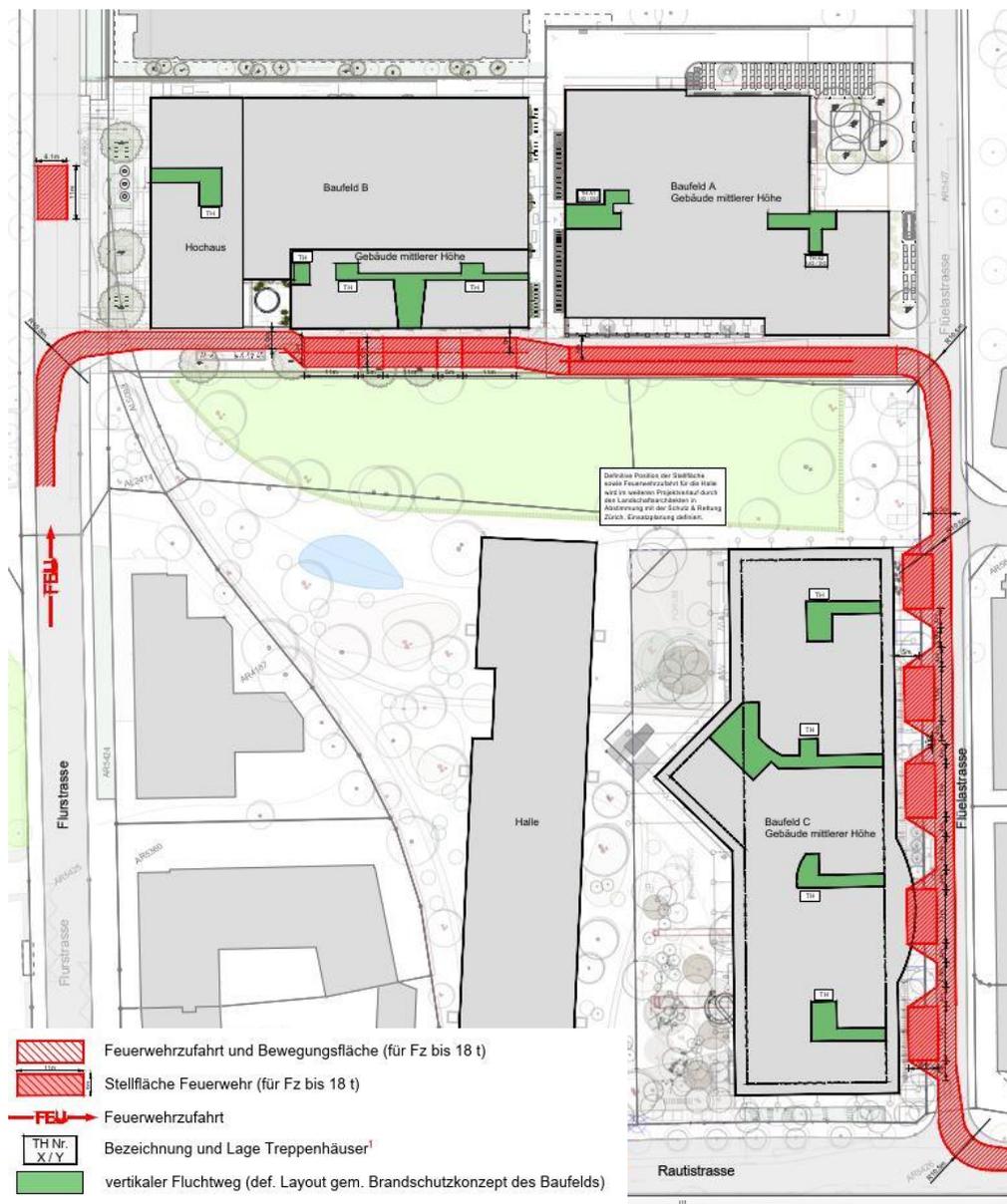


Abb. 47: Brandschutzplan, Gruner, Februar 2020

3.2.9 Objektschutzkonzept Hochwasser³⁷

Das Koch-Areal unterliegt einer Gefährdung durch Hochwasser des Albisrieder Dorfbachs. Ab einem hundertjährigen Hochwasserereignis HQ_{100} wird das Gebiet überflutet. Die Hochbauten der drei Teilgebiete A, B und C werden aufgrund der Kriterien Materielle Werte (Gebäudevolumen $< 10\,000\text{ m}^3$) und Relevante Personenbelegung (Kindergarten) als Sonderrisiko-Objekte gewertet. Vor diesem Hintergrund wurde für das Koch-Areal ein Objektschutzkonzept Hochwasser³⁸ erarbeitet (vgl. Beilage B13). Darin werden die objektspezifische Hochwassergefährdung des Koch-Areals bestimmt und auf Basis dieses detaillierten Gefährdungsbildes Schutzkoten für Hochwas-

³⁷ Text: Basler & Hofmann, 29. Januar 2021

³⁸ Basler & Hofmann: Objektschutzkonzept Hochwasser - Privater Gestaltungsplan Koch-Areal, 5. Februar 2021 (vgl. Beilage B13)

serereignisse HQ₃₀₀ definiert. Auf Basis der Richtprojekte der einzelnen Teilgebiete werden mögliche bauliche Schutzmassnahmen zur Sicherung der Fassadenöffnungen aufgezeigt. Gleichzeitig wird die Möglichkeit von unterstützenden Schutzmassnahmen im Quartierpark des Koch-Areals beleuchtet, welche die Auswirkungen der Überflutung auf die Hochbauten der Teilgebiete A und B durch ihre Abschirmungswirkung mindern können.

Nachfolgend wird das Objektschutzkonzept Hochwasser kurz zusammengefasst: Das Koch-Areal wird im Ereignisfall HQ₃₀₀ von drei Seiten, der Rauststrasse im Süden, der Flurstrasse im Westen und der Flüelastrasse im Osten überschwemmt. Der in das Areal gelangende Abfluss fliesst in Richtung Nordwest wieder auf die Flurstrasse ab. Dabei stellen sich innerhalb des Areals Abflusstiefen von max. 0,3 m ein. Eine Abschirmung des Koch-Areals ist rechtlich nicht möglich, da dies zu einer Gefährdungsverlagerung führen würde. So muss die Flutung des Areals im Ereignisfall zugelassen werden. Als mögliche Schwachstellen an den Gebäuden werden die ebenerdigen Zugänge zu den Wohn- und Gewerbenutzungen, bodenebene Schaufenster, resp. Glasfassaden sowie Lichtschächte und Notausstiege identifiziert. Die Teilgebiete A und B weisen Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen auf, welche ebenfalls Schwachstellen darstellen. Mit geeigneten baulichen Abdichtungsmassnahmen an den Hochbauten kann ein Wassereintritt in die Gebäude verhindert werden. Mit der Umsetzung von Abschirmungsmassnahmen im Quartierpark, kann das Schutzdefizit an den Gebäudeschwachstellen infolge der Verminderung der Einwirkung reduziert werden. Abklärungen hierzu wurden mit Grün Stadt Zürich abgehalten. Die mögliche Umsetzung der Abschirmungsmassnahmen im Quartierpark wird durch die Vorsehung einer Kostenposition im Budget Quartierpark ermöglicht.

Die Umsetzung der Abdichtungsmassnahmen an den Gebäuden und der allfälligen Abschirmungsmassnahmen im Aussenraum, d.h. im Quartierpark, führt zu keiner Gefährdungsverlagerung und hat somit keine negativen Auswirkungen auf Dritte.

3.3 Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Koch-Areal»³⁹

Parallel mit dem Gestaltungsplan sollen dessen Geltungsbereiche der Zentrumszone (Z7) mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen werden. Damit verbunden soll zukünftig eine Ausnützungsziffer von 2,6, ein Wohnanteil von 43 Prozent sowie eine Freiflächenziffer von 15 Prozent gelten. Der angrenzend geplante Quartierpark soll grösstenteils als Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (FP) zoniert werden (vgl. Abb. 48).

39 Stadt Zürich, Amt für Städtebau: Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Koch-Areal», Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, 14. Januar 2021



Abb. 48: Geplante BZO-Teilrevision «Koch-Areal», Januar 2021

3.4 Landabgabe im Baurecht

Es ist vorgesehen, die Teilgebiete im Baurecht abzugeben:

- Teilgebiet A: SENN (Gewerbenutzung)
- Teilgebiet B: ABZ (Wohn- und Gewerbenutzung inkl. Grossverteiler)
- Teilgebiet C: Kraftwerk1 (Mischnutzung mit Wohnen, Gewerbe, Bildung und Kultur)

Im Rahmen der Baurechtsverträge werden auch Regelungen zu den durch die Bevölkerung nutzbaren Freiräume getroffen (vgl. Ziff. 2.2.2). Die Baurechtsverträge sollen gleichzeitig mit diesem Gestaltungsplan und der parallelen BZO-Teilrevision vom Stadtrat an den Gemeinderat überwiesen werden.

4. Erläuterungen zu den Festlegungen

Die folgenden Ausführungen erläutern alle relevanten Festlegungen des Gestaltungsplans (Vorschriften und Situationsplan) und die zugrunde liegenden planerischen Überlegungen. Alle Festlegungen erfolgen auf Grundlage der erwähnten Richtprojekte.

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Der private Gestaltungsplan «Koch-Areal» sichert eine gute städtebauliche, architektonische und freiräumliche Gestaltung sowie eine zweckmässige Erschliessung des Areals. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung der Geltungsbereiche unter Schaffung von preisgünstigem Wohnraum sowie von Gewerberäumlichkeiten.

Zweck: Art. 1

Die Geltungsbereiche umfassen die in Ziff. 2.1 benannten Flächen. Die Geltungsbereiche werden gemäss den im Situationsplan eingetragenen Teilgebieten A, B und C gegliedert.

Bestandteile und Geltungsbereiche: Art. 2

Solange der Gestaltungsplan, bestehend aus Vorschriften und Situationsplan 1:500 in Kraft ist, finden die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung in den Geltungsbereichen keine Anwendung. Die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze gilt soweit nichts Abweichendes geregelt ist. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleiben vorbehalten. Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans ist die Wirkung der rechtskräftigen Verkehrsbaulinien bezüglich der Gebäudehöhe suspendiert. Zudem sind die im Situationsplan separat bezeichneten Baulinien im Teilgebiet C während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert (vgl. dazu Begründung in Ziff. 3.2.4).

Geltendes Recht: Art. 3

4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

Im Teilgebiet A sind Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Schulungs- und Bildungsangebote zulässig (vgl. 3.2.2). In den Teilgebieten B und C ist vor allem Wohnnutzung und ergänzend Gewerbe-, Handels-, Dienstleistungsnutzungen sowie Schulungs- und Bildungsangebote zulässig. Im Teilgebiet C sind zudem kulturelle Nutzungen zulässig. Damit sollen insbesondere die vorgesehenen Übungs- und Aufführungsflächen des Zirkusquartiers und des Zirkus Chnopf ermöglicht werden. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

Nutzweise: Art. 4

Zur Flüela-, Flur- und Rautistrasse und zum Quartierpark werden in den Teilgebieten B und C publikumsorientierte, gewerbliche Nutzungen wie z.B. Gaststätten, Verkaufsgeschäfte, Werkstätten sowie Kinderbetreuungseinrichtungen, Kindergärten und Gemeinschaftseinrichtungen vorgeschrieben. Diese Festlegung dient der Belebung der angrenzenden Freiräume und der Öffnung des Koch-Areals für die breite Öffentlichkeit. Im Teilgebiet A wird auf eine solche Festlegung im Einklang mit dem beabsichtigten Baurechtsvertrag verzichtet, da die Flächen für produzierendes Gewerbe zur Verfügung stehen sollen. Um den Bauträgern eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung dieser Nutzungen zu ermöglichen, werden diese nur auf mindes-

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung: Art. 5

tens 50 Prozent der jeweiligen Fassadenlänge der im Situationsplan bezeichneten Bereiche und mindestens in der ersten Raumtiefe verlangt. Dabei sind zu publikumsorientierter Nutzung führende Erschliessungsflächen an das beschriebene Mass anrechenbar.

Publikumsintensive Verkaufsnutzungen, insbesondere Einkaufszentren, Warenhäuser und dergleichen werden in den Geltungsbereichen ausgeschlossen. Damit soll vor allem ein dauernder intensiver motorisierter Verkehr verhindert und die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Gebiet gesichert werden. Der im Teilgebiet B vorgesehene Lebensmittel-Grossverteiler ist von dieser Festlegung nicht betroffen. Mit einer Verkaufsfläche von rund 1 400 m² gilt er nicht als Einkaufszentrum (dies ist erst ab 2 000 m² Verkaufsfläche der Fall) sondern als Grossladen (ab 1 000 m² Verkaufsfläche, vgl. § 5 BBV II). Grossläden sind zur Versorgung des Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs zulässig und erwünscht.

Verkaufsnutzung:
Art. 6

Im Teilgebiet A sind keine Wohnnutzungen zugelassen. Dieses Teilgebiet ist Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen gemäss Art. 4 vorbehalten. In den Teilgebieten B und C wird ein Mindestwohnanteil von 80 Prozent bzw. 60 Prozent festgelegt. Damit wird das in Art. 1 genannte Ziel der Schaffung von Wohnraum im Gestaltungsplan verbindlich vorgeschrieben. Im Teilgebiet C wird der Wohnanteil zusätzlich auf höchstens 80 Prozent beschränkt. Mit dieser Festlegung wird auf die bestehende Belastung durch Verkehrslärm reagiert.

Wohnanteil: Art. 7

In den Teilgebieten B und C soll ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49b PBG von mindestens 50 Prozent der gesamten anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen gesichert werden (vgl. Ziff. 2.2.4, preisgünstiger Wohnraum). Unter Berücksichtigung der Mindestwohnanteile wird daher ein Anteil preisgünstigen Wohnraums von 40 Prozent im Teilgebiet B und von 30 Prozent im Teilgebiet C verbindlich vorgeschrieben. Zwecks Wahrung von Flexibilität wird eine Verlegung von max. 2 500 m² zwischen den beiden Teilgebieten ermöglicht.

Preisgünstiger
Wohnraum: Art. 8

Teilgebiet	Anrechenbare Geschossfläche (m ²) / Mindestwohnanteil (%)	Theoretische Mindestfläche Wohnen (m ²) / Anteil preisgünstiger Wohnraum (%)	Theoretische Mindestfläche preisgünstiger Wohnraum (m ²)	Gestaltungsplan: Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum (%)
B	27 000 / 80	21 600 / 50	10 800	40
C	25 000 / 60	15 000 / 50	7 500	30

Abb. 49: Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum gemäss Gestaltungsplan

Für die Definition der Ausnützung wird im Teilgebiet A aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung eine Baumasse festgelegt. In den Teilgebieten B und C ist aufgrund der mehrheitlichen Wohnnutzung die anrechenbare Geschossfläche massgebend. Die Festlegungen im Gestaltungsplan basieren auf den Richtprojekten. Zuzüglich werden pro Projekt ca. 5 Prozent Spielraum gewährt, der eine angemessene Flexibilität bei der weiteren Projektentwicklung gewährleistet.

Ausnützung / Baumasse: Art. 9

Teil- gebiet	Richtprojekt: Baumasse (m ³)	Richtprojekt: Anrechenbare Geschossfläche (m ²)	Gestaltungsplan: Baumasse (m ³)	Gestaltungsplan: anrechenbare Geschossfläche (m ²)
A	82 310	--	86 000	--
B	--	25 693	--	27 000
C	--	23 900	--	25 000

Abb. 50: Baumasse / anrechenbare Geschossfläche der Richtprojekte und Obergrenze gemäss Gestaltungsplan

In den einzelnen Teilgebieten dürfen die Gebäude ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Baubereichsbegrenzung gebaut werden. Ein minimaler Grenzabstand von 3,5 m ist durch die Festlegung der Baubereiche überall gewährleistet. Um eine mit einer allfälligen Abparzellierung verbundene Unterschreitung des minimalen Grenzabstands zu ermöglichen wird diese in den Vorschriften zugelassen. Anstelle der Strassenabstände treten entlang der Flüela- und Rautistrasse mit Ausnahme der beiden Baulinien-Suspendierungen im Teilgebiet C (vgl. Art. 3 Abs. 6) die Baulinien. Entlang der Flurstrasse weicht der Baubereich B1 (Hochhaus) weiter zurück. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren wird die Einhaltung der feuerpolizeilich sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreien Verhältnissen durch die Baubehörde geprüft.

Abstände: Art. 10

Die an der Grenze zur Parzelle Kat.-Nr. AL8662 im Norden der Teilgebiete A und B gelegene arealinterne Erschliessung verbindet die Flüela- mit der Flurstrasse. Während das Teilgebiet A auch für den motorisierten Individualverkehr über diese interne Erschliessung erschlossen wird erfolgt im Teilgebiet B nur die Anlieferung darüber. Diese Erschliessungsfläche soll im Unterschied zu den anderen Erschliessungsflächen im Koch-Areal nicht frei zugänglich sein. Die Einhaltung von Strassenabständen entlang dieser Erschliessungsfläche ist in Abstimmung mit dem TAZ nicht erforderlich. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren wird die Einhaltung der feuerpolizeilich sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreien Verhältnissen durch die Baubehörde geprüft.

In den im Situationsplan bezeichneten Baubereichen sind oberirdische und unterirdische Gebäude zulässig. Gebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche angeordnet werden, wobei auf die Baubereichsbegrenzung gebaut werden darf. In den Abs. 2 und 3 werden im Sinne eines Anordnungsspielraums Ausnahmen von diesem Grundsatz vorbehältlich der Baulinienbereiche (abgesehen von den suspendierten Baulinien) geregelt:

Baubereiche:
Art. 11

— Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen die über die Baubereiche hinausragen oder diese überstellen dürfen (Abs. 2).

Dazu zählen Vorsprünge und Vordächer, Dachvorsprünge und bestimmte technische Anlagen. Zusätzlich dürfen im Teilgebiet A an der Nordostseite eine offene Treppe sowie untergeordnete betrieblich bedingte technische Aussenlager (Tankanlagen, Silos und dergleichen) hinausragen. Dabei ist auf die Wohnnutzung im Teilgebiet B Rücksicht zu nehmen. Im Teilgebiet C dürfen ein zur Flüelastrasse orientierter freitragender Balkon und eine zum

Quartierpark orientierte Kinderspiel-Rutsche über die Baubereiche hinausragen.

Alle erwähnten teilgebietspezifischen Abweichungen von den Baubereichen verfolgen das Ziel, die auf den Wettbewerben basierenden Richtprojekte zu ermöglichen.

— Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen die über die Baubereiche hinausragen, diese überstellen oder vollständig ausserhalb errichtet werden dürfen (Abs. 3).

Dazu zählen Anlagen zur Retention, Versickerung, Entsorgung sowie unterirdische Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Aufgänge und technische Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtschächte zur Belichtung unterirdischer Gebäude und Gebäudeteile, Brunnen, Kunstobjekte und dergleichen, Spielgeräte für Kinder (Spielplatz), Erschliessungsbauwerke, Abstellplätze für Personenwagen von Besucherinnen, Besuchern, Kundschaft, behindertengerechte Abstellplätze sowie Abstellplätze für Lieferwagen, Warenumschlag, Taxis und Betriebsfahrzeuge gemäss Art. 8 Abs. 1 PPV (insbesondere Handwerksbetriebe mit z.B. Pikettdienst) sowie Abstellplätze für Motorräder und leichte Zweiräder.

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind zusätzlich in den im Situationsplan bezeichneten «Baubereichen unterirdisch» zulässig. Wie auch bei den Baubereichen gemäss Art. 11 darf auf die Begrenzung der unterirdischen Baubereiche gebaut werden. Die unterirdischen Baubereiche ermöglichen die in den Richtprojekten vorgesehenen und für die Parkierung notwendigen Untergeschosse.

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile: Art. 12

Die lichte Höhe des Erdgeschosses ist mindestens an den Lagen mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung in der ersten Raumtiefe erhöht auszubilden. Die erste Raumtiefe wird nicht über ein Mass definiert, sondern ist über die plausible Grundrissstruktur des jeweiligen Projekts zu ermitteln. Unter der lichten Höhe wird das Mass «Oberkante (OK) fertig Boden bis Unterkante (UK) rohe Decke» verstanden. Dazu werden abgestimmt auf die Richtprojekte pro Teilgebiet, resp. pro Baubereich innerhalb der Teilgebiete unterschiedliche Masse festgelegt. Im Teilgebiet A gilt eine minimale Höhe des Erdgeschosses von 4 m. Diese Höhe darf durch den Einzug von Galerien verringert werden. Dabei können die Galeriegeschosse bis an die Fassaden reichen, sofern sie sich in der Fassade nicht visuell abzeichnen. Im Teilgebiet B gilt im Baubereich B1 eine minimale Höhe des Erdgeschosses von 4,5 m. In den Baubereichen B2 und B3 gilt eine minimale Höhe des Erdgeschosses von 3,7 m. Beide Höhenmasse können zur guten Gestaltung und Anbindung aller Gebäudeteile innerhalb des dreiteiligen Komplexes geringfügig unterschritten werden. Im Teilgebiet C gilt ebenfalls eine minimale Höhe des Erdgeschosses von 3,7 m.

Erdgeschoss: Art. 13

Der bestehende Verlauf des Bodens wurde durch einen Geometer aufgenommen. Basierend auf diesen Höhenaufnahmen wird der gewachsene Boden im Sinne von § 5 der allgemeinen Bauverordnung (ABV) mit einer resp. zwei Koten pro Teilgebiet festgelegt. Die Koten orientieren sich an der Höhe der angrenzenden Strassen. Damit kann trotz des vorhandenen, arealinter-

Gewachsener Boden: Art. 14

nen Gefälles Planungssicherheit bezüglich des für die Gebäudehöhe massgeblichen Terrains geschaffen werden (vgl. Art. 16). Die festgelegten Koten gelten gemäss Planeintrag für die jeweiligen Teilgebiete sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Baubereiche.

Im Teilgebiet A fällt der bestehende Boden zwischen 409,3 m ü. M. an der südlichsten Ecke und 408,0 m ü. M. an der nördlichen Ecke um rund 1,3 m ab. Entlang der Flüelastrasse liegt der bestehende Boden zwischen 409,0 m ü. M. und 409,3 m ü. M. Die festgelegte Kote des gewachsenen Bodens von 409,3 m ü. M. nimmt damit auf die Flüelastrasse Bezug.

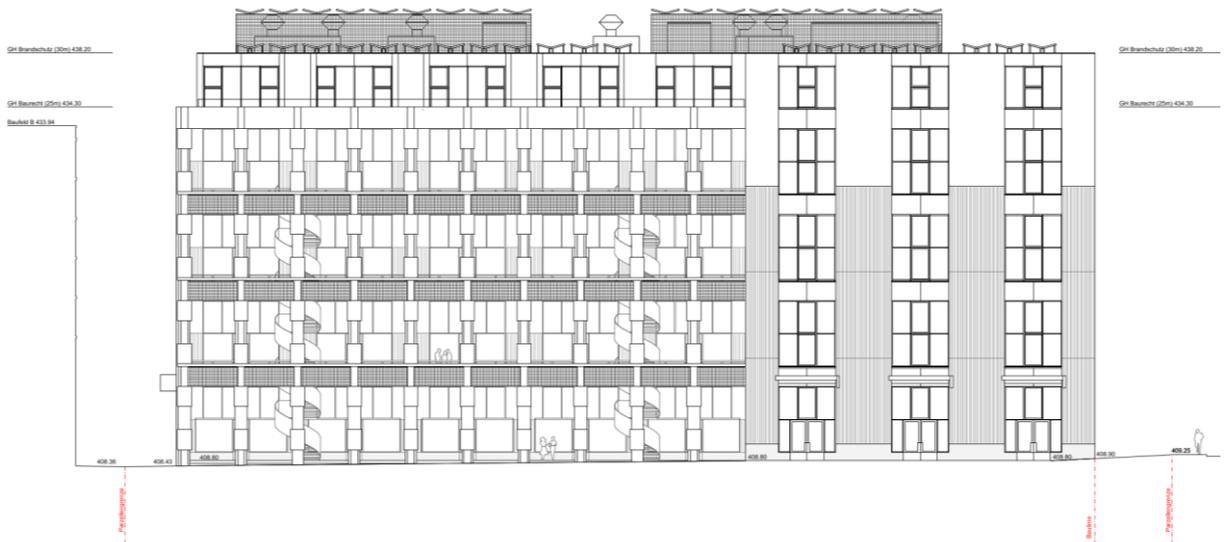


Abb. 51: Südwestfassade, ARGE Käferstein Meister & Ekinci Architekten, KOLB Landschaftsarchitektur, April 2020

Im Teilgebiet B fällt der bestehende Boden zwischen 408,4 m ü. M. an der südöstlichen Ecke und 407,5 m ü. M. an der nordwestlichen Ecke um rund 0,9 m ab. Entlang der Flurstrasse liegt der bestehende Boden zwischen 407,5 m ü. M. und stellenweise 407,25 m ü. M. Für das dreiteilige Richtprojekt – Hochhaus (B1), Zeilenbau (B2), Sockelbau inkl. Pavillon auf dem Dach (B3, B4) – werden zwei Koten für den gewachsenen Boden festgelegt, um den Gebäudekomplex harmonisch in das leichte Hanggefälle einzupassen sowie gebäudeintern stufenlose Übergänge sicherzustellen. Für das Hochhaus (B1) im Teilgebiet B_{West} wird der gewachsene Boden mit 407,9 m ü. M. definiert. Das entspricht etwa dem gemäss Richtprojekt vorgesehenen Eingangsniveau des Gebäudes an der Flurstrasse. Beim Zeilen- (B2) und Sockelbau (B3) inkl. Pavillon (B4) im Teilgebiet B_{Ost} wird der gewachsene Boden mit 408,45 m ü. M. definiert. Das entspricht etwa dem geplanten Eingangsniveau des Gebäudes an der Esplanade und der Gasse. Die festgelegten Koten des gewachsenen Bodens von 407,9 m ü. M. (B1) und 408,45 m ü. M. (B2, B3, B4) nehmen damit auf die Lage im Gefälle Bezug.

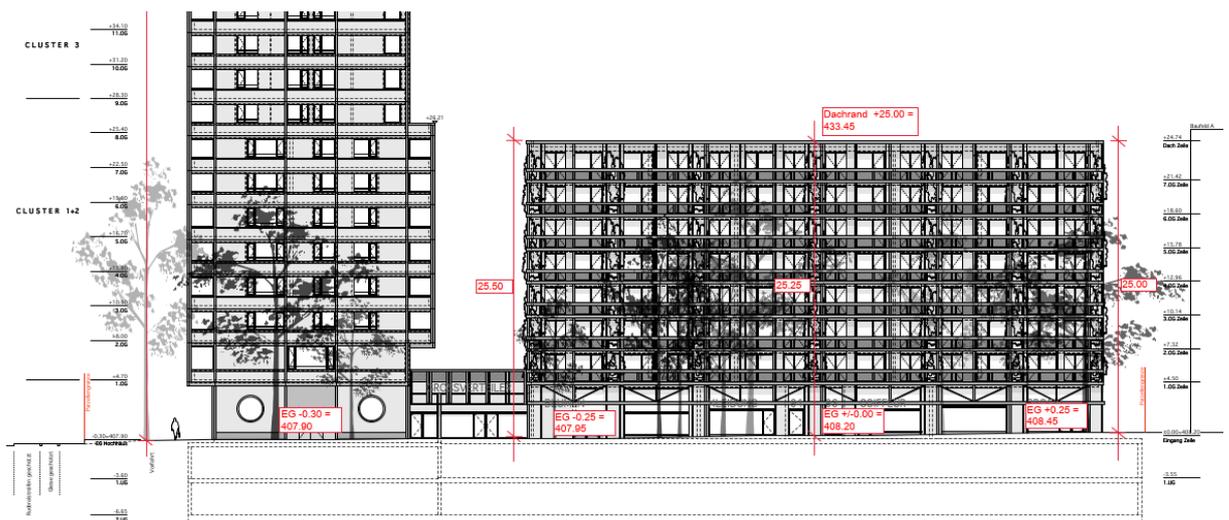


Abb. 52: Südwestfassade, Enzmann Fischer, Skala Landschaft Stadt Raum, April 2020

Im Teilgebiet C fällt der bestehende Boden zwischen 409,65 m ü. M. an der Ecke Flüela-/Rautistrasse und 408,75 m ü. M. an der nordwestlichen Ecke beim Quartierpark um rund 0,9 m ab. Entlang der Flüela- und Rautistrasse liegt der bestehende Boden zwischen 409,0 m ü. M. und 409,5 m ü. M. Die festgelegte Kote des gewachsenen Bodens von 409,3 m ü. M. ergibt sich als mittleres Mass zwischen den zwei projektierten Erdgeschosskoten im Gebäude von 409,0 und 409,5 m ü. M. und nimmt damit auf die umgebenden Strassen Bezug.

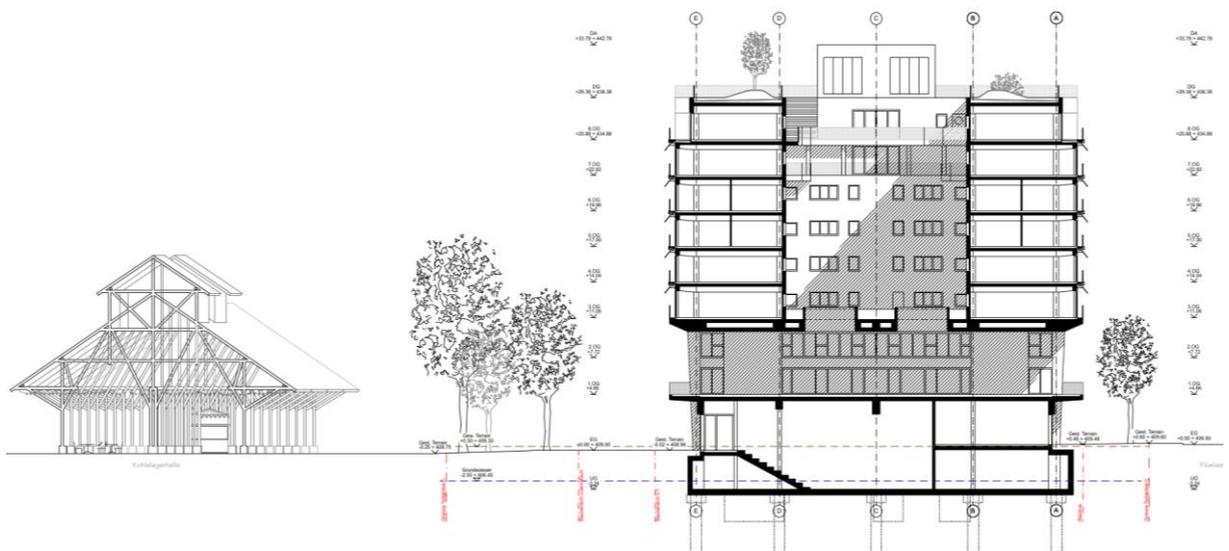


Abb. 53: Querschnitt, Studio Trachsler Hoffmann, Atelier Loidl, April 2020

Damit die einzelnen Gebäude harmonisch im Terrain stehen sind Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen möglich. Daneben sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Weitergehende Abgrabungen und Aufschüttungen zur Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs sowie zum Hochwasserschutz können bewilligt werden.

Abgrabungen,
Aufschüttungen:
Art. 15

Im Teilgebiet A sind geringfügige resp. weitergehende Abgrabungen und Aufschüttungen an allen Fassaden erforderlich.

Im Teilgebiet B sind geringfügige resp. weitergehende Abgrabungen und Aufschüttungen besonders für den Zeilenbau (B2) sowie den Sockelbau (B3) erforderlich.

Im Teilgebiet C sind geringfügige resp. weitergehende Abgrabungen und Aufschüttungen wegen des langen Gebäudes und des Gefälles des bestehenden Bodens erforderlich. Der festgelegte gewachsene Boden von 409,3 m ü. M. führt voraussichtlich zu Abgrabungen von 0,3 m und Aufschüttungen von bis zu 0,2 m entlang einem grossen Teil der Fassade. Die Abgrabungen an der nördlichen Ecke zum Quartierpark (nicht an Fassade sondern an Teilgebietsgrenze) beträgt gemäss Richtprojekt 0,6 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird pro Baubereich festgelegt. Massgebend für die Gebäudehöhe ist der in Art. 14 definierte gewachsene Boden. Gestützt auf die vorgesehene Zentrumszone (vgl. Ziff. 3.3) bilden acht anrechenbare Vollgeschosse, eine Gebäudehöhe von maximal 25 m und ein allfälliges Dachgeschoss die Grundlage für die Festlegungen. Die definierten Gebäudehöhen sichern die Richtprojekte einerseits und gewähren andererseits einen plausiblen Spielraum für die Projektierung.

Gebäudehöhen:
Art. 16

In den Baubereichen A1 und B2 ermöglicht die Gebäudehöhe von 25 m acht anrechenbare Vollgeschosse (in A1 auch ein zusätzliches Dachgeschoss, vgl. Art. 19). Im Baubereich B1 ermöglicht die Gebäudehöhe von 86 m ein Hochhaus. Das Richtprojekt sieht derzeit eine Gebäudehöhe von rund 84,5 m vor und die Festlegung beinhaltet somit einen Spielraum von ca. 1,5 m. Die Baubereiche B3 und B4 ermöglichen einen Sockelbau mit einer Höhe von 7 m und einen teilweisen Aufbau (Gemeinschaftspavillon) auf dem Dachgarten (Höhe insgesamt 12 m). Im Baubereich C1 wird mit einer Gebäudehöhe von maximal 29,5 m ein Hochhaus zugelassen, das gemäss Richtprojekt zehn anrechenbare Geschosse aufweist. Dies ermöglicht einerseits die teilweise unterirdische, zweigeschossige Trainingshalle des Zirkus Chnopf und andererseits ein oberstes, attikaartiges Geschoss, das jedoch baurechtlich ein Vollgeschoss ist (vgl. Art. 20).

Zwecks Sicherung des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen, volumenprägenden Rücksprungs der zur Flurstrasse orientierten Hochhausfassade im Baubereich B1 wird dieser mit mindestens 2 m und einem Anordnungsspielraum in der Höhe von 4 m festgelegt.

Gebäuderücksprung Baubereich B1: Art. 17

In den Baubereichen A1 und B2 werden höchstens acht anrechenbare Vollgeschosse zugelassen, wobei ein Vollgeschoss durch ein Untergeschoss ersetzt werden kann. Weitere nicht anrechenbare Untergeschosse können nach Bedarf zusätzlich erstellt werden solange allfällige andere gesetzliche Rahmenbedingungen eingehalten werden. Diese Regelung ist vor folgendem Hintergrund möglich: Mit einem Gestaltungsplan können (in Abweichung von § 49a Abs. 2 PBG) acht Vollgeschosse zugelassen werden, da mit einem Gestaltungsplan Abweichungen von der Regelbauweise möglich sind. Von den gemäss PBG gesamthaft zulässigen neun Geschossen wird nicht abgewichen; das kantonale Recht bleibt daher gewahrt.

Geschosszahl:
Art. 18

Baubereich	Richtprojekt: Anzahl anrechenbare Geschosse	Richtprojekt: Dachgeschoss
A1	8	1
B1	27	--
B2	8	--
B3	1	--
B4	2	--
C1	10	--
C2	2	--

Abb. 54: Anzahl Geschosse der Richtprojekte

Mit der Bestimmung, dass im Teilgebiet A ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig ist wird das jurierte Wettbewerbsergebnis umgesetzt. Zur Sicherung einer harmonischen, nicht weiter durch Rücksprünge zergliederten Dachlandschaft sind weitere Dachgeschosse im Teilgebiet A, sowie Dachgeschosse generell in den Teilgebieten B und C nicht zulässig.

Dachgeschoss:
Art. 19

Wie bereits zuvor unter Art. 16 erwähnt, weist das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Projekt im Teilgebiet C ein oberstes, attikaartiges Geschoss auf, das jedoch baurechtlich ein Vollgeschoss ist. Die städtebaulich gewünschte Erscheinung dieses obersten Geschosses, wird mit dem definierten Rücksprung der Längsfassaden (Traufseite des Gebäudes) gegenüber der Flüelastrasse und dem Quartierpark um mindestens 1 m auf zwei Drittel der Fassadenlängen im Gestaltungsplan gesichert.

Oberstes Geschoss
Teilgebiet C:
Art. 20

In den Baubereichen B1 und C1 wird jeweils ein Hochhaus zugelassen. Im Rahmen der Wettbewerbe respektive der Dialogphase sowie unter Einbezug des Baukollegiums wurde eine grössere Höhe des Hochhauses im Baubereich B1 gegenüber der ursprünglich beabsichtigten Höhe von ca. 70 m unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung positiv beurteilt. Das Hochhaus im Baubereich C1 ist zwar ein Hochhaus im baurechtlichen Sinne, jedoch nicht im feuerpolizeilichen Sinne. Ein Hochhaus soll ermöglicht werden, um eine teilweise unterirdische, zweigeschossige Trainingshalle des Zirkus Chnopf und ein oberstes, attikaartiges Geschoss realisieren zu können. Ohne Verlust an Wohnfläche ist dies nur möglich, wenn das Gebäude die baurechtliche Grenze eines Hochhauses von 25 m überschreitet.

Hochhäuser:
Art. 21

Die Setzung des erforderlichen kubischen Vergleichsprojekt, welches massgebend für den Nachweis des Schattenwurfs ist, wird durch die Teilgebietbegrenzungen dieses Gestaltungsplans, die rechtskräftigen Baulinien sowie in Abweichung zu Art. 10 Abs. 2 die einzuhaltenden Grenzabstände begrenzt. Die kantonalen Abstände sind somit vom Vergleichsprojekt einzuhalten. Das Vergleichsprojekt hat eine Gebäudehöhe von 25 m ab dem gewachsenen Boden und eine Firsthöhe von 7 m ab der Traufe einzuhalten. Als Traufen gelten die Längsseiten der Gebäude. Der Giebel kann fassadenbündig ausgebildet werden.

Verschattung

Die Anforderungen an Hochhäuser richten sich hinsichtlich Schattenwurf nach § 284 Abs. 4 PBG. Demgemäss darf die Nachbarschaft in Wohnzonen

Abschätzung zum
Schattenwurf

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 Bauverordnung⁴⁰, ABV).

Die Baubewilligung für Hochhäuser wird nur erteilt, wenn die erwähnten gesetzlichen Vorgaben erfüllt sind. Mit dem Bauprojekt ist der gesetzlich erforderte 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 B1 wurde nicht erstellt. In der benachbarten IG III ist keine Wohnnutzung zulässig. Eine allfällige Verschattung des Teilgebiets A ist aufgrund der mit dem vorliegenden Gestaltungsplan ausgeschlossenen Wohnnutzung nicht relevant.

Eine Abschätzung zum Schattenwurf des beabsichtigten Hochhauses im Baubereich C1 wurde aufgrund einer eventuellen Verschattung des Teilgebiets B erstellt. Die Abschätzung anhand des Richtprojektes zeigt, dass keine Wohnnutzung vom 2-Stunden-Schatten betroffen ist (vgl. Abb. 55 und Beilage B5).



Abb. 55: Abschätzung zum 2-Stunden-Schatten Baubereich C1 (Richtprojekt: rot, Vergleichsprojekt: blau)

40 Vom 22. Juni 1977, LS 700.2

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten und der Ergebnisse aus den Wettbewerben werden mit Ausnahme der Baubereiche B4 und C1 nur Flachdächer zugelassen. In diesen beiden Baubereichen handelt es sich um auf den Wettbewerbsprojekten basierende Schrägdächer von untergeordneter Bedeutung.

Dachgestaltung:
Art. 22

Über das oberste Geschoss hinaus sind in allen Teilgebieten aus städtebaulichen Gründen nur technisch bedingte Dachaufbauten zulässig. Massgebend ist der obere Abschluss des tatsächlichen obersten Geschosses, nicht die zulässige Gebäudehöhe gemäss Art. 16. Unter «technisch bedingt» sind Anlagen zu verstehen, die aus technischen Gründen über die tatsächliche Gebäudehöhe hinausragen müssen. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie werden auf eine maximale Höhe von 1,2 m begrenzt.

Technisch bedingte
Dachaufbauten:
Art. 23

Anlagen zur Fassadenreinigung sind zulässig, soweit sie im Ruhezustand eine Höhe von höchstens 4,5 m aufweisen und einen Abstand vom Dachrand von mindestens 4,5 m einhalten

Zusätzliche Dachaufbauten sind in den Teilgebieten A, B und C zulässig. Diese stehen insbesondere im Kontext mit den aus den Wettbewerben hervorgegangenen Richtprojekten und sollen deren Umsetzung ermöglichen.

Dachaufbauten:
Art. 24/25/26

Im Teilgebiet A betrifft dies eine Dachaufbaute an der südwestlichen Traufseite. Damit soll der turmartige Gebäudeteil an der südöstlichen Gebäudeecke gemäss Richtprojekt (vgl. Abb. 26) ermöglicht werden. Ausserdem werden oberhalb des obersten Geschosses höchstens zwei Einhausungen für technische Anlagen (Technikboxen) zugelassen. Diese Regelung steht im Zusammenhang mit der vorgeschriebenen gewerblichen Nutzung, was zu einem erhöhten Bedarf an technischen Anlagen führt. Diese sollen nicht einzeln auf das Dach gestellt werden, sondern in sogenannten Technikboxen integriert werden. Diese Boxen dürfen insgesamt eine Grundfläche von höchstens 500 m² und eine Höhe von höchstens 3,5 m aufweisen und müssen einen Abstand vom Dachrand von mindestens 3,5 m einhalten. Die maximale Höhe ist so bemessen, dass die Technikboxen aus gestalterischen und aus Gründen der Gebäudeproportionen nicht grösser als die des Attikageschosses ist. Der festgelegte Dachabstand bezweckt im Hinblick auf die Sichtbarkeit dieser Dachaufbauten eine Zurückversetzung der Boxen unter Einhaltung eines Winkels von maximal 45 Grad. In den Technikboxen sieht das Richtprojekt Lüftungsgeräte mit entsprechenden Leitungen und teilweise Technikaufbauten für Warenlifte vor. Sie weisen ein durchlässiges Dach mit Photovoltaikmodulen auf.

Im Teilgebiet B sind im Baubereich B3 (Dachgarten auf Sockelbau) zusätzlich Aufbauten zulässig, die der Nutzung der Dachfläche als gemeinschaftliche Terrasse, sowie der Bewirtschaftung und dem Unterhalt dienen. Diese Nutzungen können sein (nicht abschliessend): Spielen, Aufenthalt, Urban gardening, Urban farming, Bewässerung, Reinigung usw. Der Substrataufbau im Baubereich B3 ist in der zulässigen Gebäudehöhe von 7 m enthalten.

Im Teilgebiet C sind zusätzliche Dachaufbauten, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Dachfläche als Terrasse stehen, wie Pergolen, Aussenküchen, Gerätehäuschen, Wassertanks, Waschküchen und dergleichen, sowie

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 6 m zulässig.

4.3 Freiraum

Sämtliche Freiräume müssen zu einer guten Durchgrünung des Quartiers beitragen.

Durchgrünung
Art. 27

Das Freiraumkonzept und die Richtprojekte sehen eine möglichst geringe Versiegelung des natürlichen Bodens trotz urbanem Umfeld vor. Daraus abgeleitet werden die minimalen unversiegelten Flächen im Gestaltungsplan gesichert:

Unversiegelte Flächen
Art. 28

Teilgebiet	Teilgebietsfläche (m ²)	Richtprojekt: Unversiegelte Flächen (m ²)	Gestaltungsplan: Mindestens erforderliche unversiegelte Flächen (m ²)
A	5363	ca. 1094	990
B	5312	ca. 694	630
C	6850	ca. 1897	1710
Total	17 525	ca. 3685	3330

Abb. 56: Teilgebietsflächen, unversiegelte Flächen der Richtprojekte und mindestens erforderliche unversiegelte Flächen im Gestaltungsplan

Als an die unversiegelten Flächen anrechenbar werden Flächen mit Vegetation, Chaussierung oder Rasengitterstein/Schotterrasen betrachtet. Asphalt und Betonbeläge mit Fugen werden als nicht anrechenbar betrachtet. Die unversiegelten Flächen sind auf Basis der Richtprojekte ausgewiesen (vgl. Beilage B11). Zwecks einem ausreichenden Spielraum für die weitere Projektierung werden diese Flächen abzüglich 10 Prozent im Gestaltungsplan festgelegt. Damit wird ein Anteil unversiegelter Flächen von den nicht mit Gebäuden überstellten Flächen von mindestens 36 Prozent über beide Geltungsbereiche gesichert.

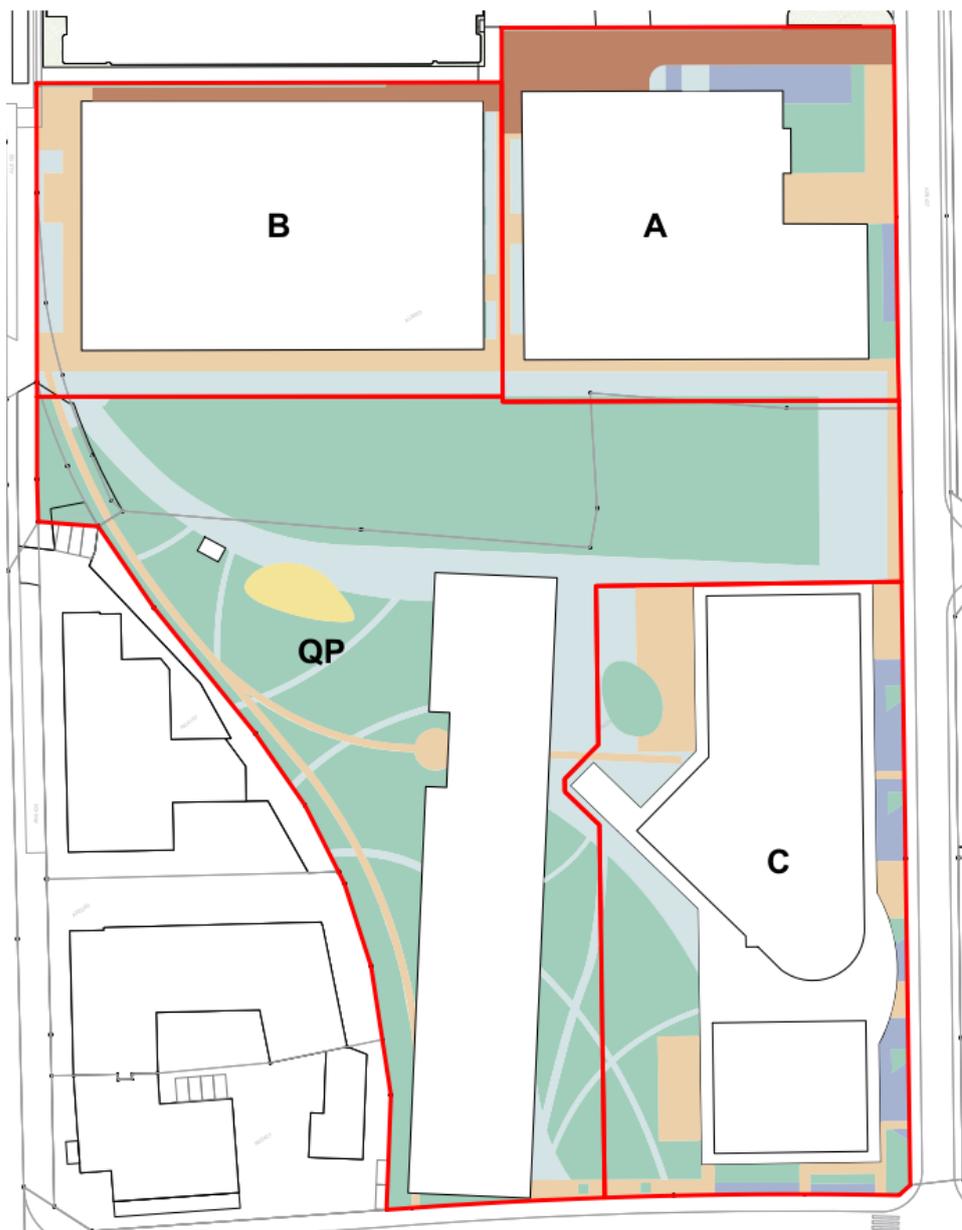


Abb. 57: Unversiegelte Flächen gemäss der Richtprojekte, Mai 2020, vgl. Beilage B11

Es werden minimale Freiflächen gemäss § 257 PBG und § 11 ABV gesichert: Freifläche Art. 29

Teilgebiet	Teilgebietsfläche (m ²)	Richtprojekt: Freiflächen (m ²)	Gestaltungsplan: Mindestens erforderliche Freifläche(m ²)
A	363	ca. 717	650
B	5312	ca. 484	440
C	6850	ca 2044	1840
Total	17 525	ca. 3245	2930

Abb. 58: Teilgebietsflächen, Freiflächen der Richtprojekte und mindestens erforderliche Freiflächen im Gestaltungsplan

An die Freiflächen anrechenbar sind offene Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten (vgl. § 257 PBG). Die Freiflächen sind auf Basis der Richtprojekte ausgewiesen. Zwecks ausreichend Spielraum für die weitere Projektierung werden diese Freiflächen abzüglich 10 Prozent im Gestaltungsplan festgelegt. Damit wird eine Freiflächenziffer von mindestens 17 Prozent über beide Geltungsbereiche gesichert. Zudem wird eine teilweise Verlegung zwischen den Teilgebieten zugelassen. Die Freiflächen sind ebenerdig anzuordnen.

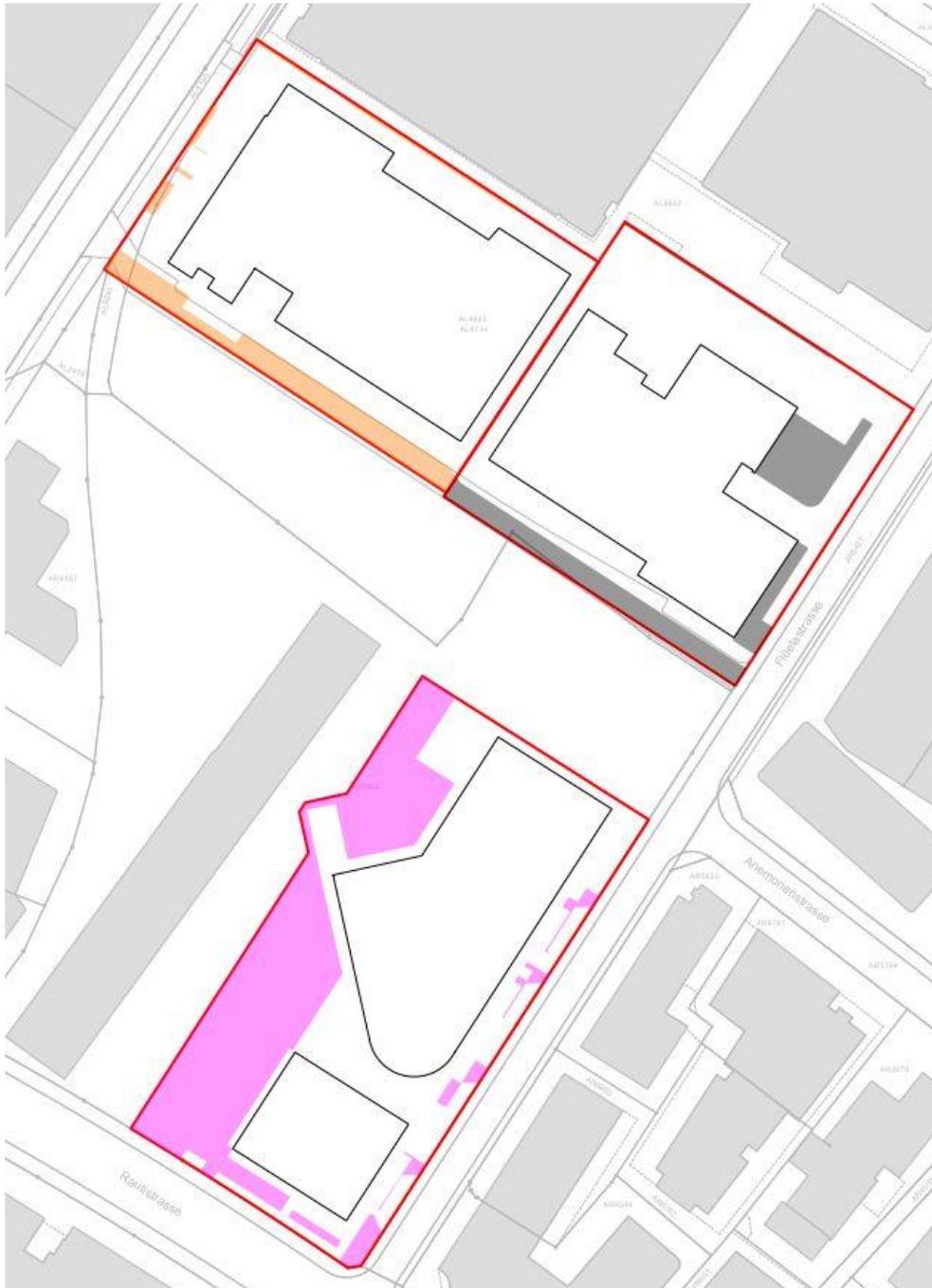


Abb. 59: Freiflächen gemäss der Richtprojekte, Mai 2020, vgl. Beilage B6

Zusätzlich zu den Freiflächen gemäss Art. 28 sind in den Teilgebieten B und C als Terrassen nutzbare Flächen auf Flachdächern mit einer Mindestfläche von 1700 resp. 2300 m² vorzusehen. Im Teilgebiet B wird die im Richtprojekt vorgesehene Terrasse im ersten Obergeschoss mit einem Spielraum gesichert (vgl. Abb. 60). Im Teilgebiet C ist gemäss Richtprojekt im ersten Obergeschoss ein Teil der Terrasse mit einer Fläche von 1000 m² und im neunten Obergeschoss eine Fläche von 1300 m² als Terrasse vorgesehen. Die Fläche ist so festgelegt, dass im neunten Obergeschoss technische Installationen wie Lüftungsrohre und ggf. einer Photovoltaikanlage, falls eine solche an der Fassade nicht möglich sein sollte, realisierbar sind. Im Gegensatz zu Teilgebiet B bestehen im Teilgebiet C keine anderen Dächer für solche Installationen. Dachaufbauten, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Dachfläche als Freiraum stehen, sind an das Mass anrechenbar.

Terrassen auf Flachdächern Art. 30

Die Terrassen können auch bepflanzt sein. Für bepflanzen Terrassenflächen gelten die in Art. 36 Abs. 2 formulierten Voraussetzungen für Pflanzen. Die nicht begehbaren Terrassen sind gemäss Art. 38 ökologisch wertvoll zu begrünen.



Abb. 60: Als Terrasse nutzbare Fläche auf Flachdach im Teilgebiet B, ABZ, Mai 2020

Es sind zwei öffentlich nutzbare Freiräume zu erstellen (vgl. Situationsplan), welche mit dem angrenzenden Quartierpark ein Ganzes ohne ablesbare Grenzen bilden sollen. Weitergehende Regelungen zu den Betretungsrechten der Freiräume sind bei Bedarf privatrechtlich zu treffen.

Öffentlich nutzbarer Freiraum Art. 31

Im Teilgebiet C werden mit der als «Öffentlich nutzbarer Freiraum» bezeichneten Fläche die im Wettbewerbsprojekt vorgesehenen Aneignungsflächen von rund 800 m² ermöglicht. Gleichzeitig sind Einzäunungen auf Kinderbetreuungseinrichtungen, Kindergärten und Gartennutzungen mit einer jeweiligen maximalen Fläche beschränkt, damit der Freiraum grösstenteils frei zugänglich ist.

Entlang der Flüela-, Flur und Rautistrasse sind Vorzonen zur Anbindung an den Strassenraum vorzusehen (vgl. Freiraumkonzept). Diese funktionieren

Vorzone Art. 32

insbesondere als Hauptzugang zu den Gebäuden und nehmen Begrünungselemente (z.B. grosskronige Bäume, Ruderalflächen, unversiegelte Flächen), Entsorgungsflächen und Erschliessungs- und Parkierungsflächen auf. Möglich sind in der Vorzone zudem Flächen zum Aufenthalt, vor allem in Verbindung mit Erdgeschossnutzungen, wie z.B. Gastronomie.

Die in den Teilgebieten A und B gelegene Gasse dient insbesondere als Nebenzugang zu den Gebäuden sowie als Abstellfläche für leichte Zweiräder.

Gasse Art. 33

Die arealinterne Erschliessung nimmt insbesondere Entsorgungsflächen, Erschliessungs- und Parkierungsflächen und im Teilgebiet A eine offene Treppe etc. auf.

Arealinterne Erschliessung Art. 34

Entlang der Flüela-, Flur- und Rautstrasse sind unter Berücksichtigung der Erschliessung grosskronige Bäume zu pflanzen, um eine Durchgrünung des Quartiers sicherzustellen und die Ränder zu betonen. In den Teilgebieten A und B sind entlang der Südwestgrenze zum Übergang zum Quartierpark grosskronige Bäume als «Baumrahmung» der grossen Wiese vorzusehen, soweit dies mit dem Brandschutz vereinbar ist. Im Teilgebiet A gestaltet sich dies aufgrund der Ausbildung des südwestseitigen Bereichs als durchgehende Stellfläche schwierig. Absprachen zwischen den Landschaftsarchitekten und der Feuerwehr zeigen, dass voraussichtlich mindestens ein Baum möglich ist (vgl. Ziff. 3.2.2).

Grosskronige Bäume Art. 35

Für ein langfristiges Überleben von Pflanzen ist eine minimale Überdeckung vorzusehen. Abhängig von der Kronengrösse der Bäume bzw. Sträucher ist dies eine Überdeckung zwischen 1.5 m und 0.8 m. Als Anhaltspunkt für die Kronengrösse kann die Wuchshöhe angenommen werden. Bei grosskronigen Bäumen kann von einer Wuchshöhe über 20 m, bei mittelkronigen Bäumen von 10 bis 20 m und bei kleinkronigen Bäumen von kleiner 10 m ausgegangen werden. Der begrünte Anteil auf den als Terrassen nutzbaren Flächen auf Flachdächern ist als Intensivbegrünung auszubilden. Für Gehölze sind geeignete Voraussetzungen zu schaffen. Geeigneten Voraussetzungen für Gehölze können sein: Art und Aufbau des Substrats, Bewässerungssysteme, Einfassungen / Rahmungen (u.a. für Halt und Stabilität), Wahl der Gehölzart je nach Besonnung/Beschattung der Lage, möglichst windgeschützte Lage, Mischung von Gehölz- und Bepflanzungsarten die sich gegenseitig im Wachstum unterstützen, evtl. bodenbedeckende Bepflanzungen, keine Versiegelung über dem Wurzelbereich. Diese Voraussetzungen bzw. Massnahmen können einzeln oder in aufeinander abgestimmter Kombination angewendet werden, passend auf die gewählte Gehölzart und -grösse.

Überdeckung für die Pflanzen Art. 36

Bereits vor Durchführung der Wettbewerbe wurde mit Stadtratsbeschluss Nr. 797/2017 im Zusammenhang mit dem Verzicht auf Unterschutzstellung von Inventarobjekten des Natur- und Landschaftsschutzes festgelegt, dass im Rahmen der weiteren Projektierung auf dem Koch-Areal Ersatzmassnahmen umzusetzen sind. Dazu zählt unter anderem, dass die Möglichkeiten zur Vertikalbegrünungen im Rahmen der Gesamtgestaltung auszuschöpfen sind (vgl. Ziff. 2.3). In den Teilgebieten A und B wird ein minimaler Anteil der mit Rankhilfen zu versehenen und zu begrünenden Gebäudefassaden festgelegt. Die Richtprojekte sehen im Teilgebiet A die Begrünung der Südwest-

Vertikalbegrünung Art. 37

fassade und im Teilgebiet B die Begrünung der Südwestfassade des Zeilenbaus und teilweise der Südostfassade des Sockelbaus vor. An diesen Südwestfassaden erfolgt die Begrünung an Stelen und nicht ganzflächig. Im Teilgebiet C ist eine Begrünung der Innenhöfe mittels Seilsystem, Bäumen o.ä. vorgesehen (vgl. Beilage B4).

Der nicht als Terrasse genutzte Bereich von Flachdächern ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Damit wird eine Begründungspflicht für Flachdächer festgelegt, die der Regelung von Art. 11 Abs. 1 BZO entspricht. Dies steht im Einklang mit dem oben erwähnten Stadtratsbeschluss, wonach Flachdächer mit einheimischer Wildflora zu begrünen sind.

Dachbegrünung
Art. 38

4.4 Gestaltung

Die als Grundlage für einen Gestaltungsplan geforderte besonders gute Gesamtwirkung wurde mit den koordinierten Wettbewerben inkl. Dialogphase sowie mit den anschliessenden Projektoptimierungen bzgl. Städtebau und Architektur phasengerecht sichergestellt. Die Richtprojekte in den Beilagen dienen als Richtschnur für die nächsten Projektierungsschritte. Dabei entspricht eine differenzierte, eigenständige Gestaltung der Gebäude den in der Dialogphase formulierten Absichten.

Gesamtwirkung
Art. 39

4.5 Erschliessung und Parkierung

Das Koch-Areal ist so zu gestalten und zu bebauen, dass für den Fuss- und Veloverkehr eine angemessene Durchlässigkeit für die Allgemeinheit gewährleistet ist. Weitergehende Regelungen zu den Betretungsrechten werden privatrechtlich getroffen. Die im Situationsplan bezeichnete öffentlich nutzbare Fuss- und Veloverbindung ist Teil des «Öffentlich nutzbaren Freiraums» in den Teilgebieten A und B.

Fuss- und Veloverkehr
Art. 40

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen. Im Teilgebiet C sind innerhalb eines im Situationsplan bezeichneten Bereichs Zu- und Wegfahrten mit einer Breite von insgesamt maximal 26 m zulässig (fünf oberirdische, behindertengerechte Abstellplätze für Personenwagen mit 5 x 4 m Breite, allfällige Zu-/Wegfahrt Tiefgarage mit 6 m Breite). Dieser Bereich hält die gesetzliche Vorgabe bezüglich Knotenabstand zur Rautistrasse ein. Zwecks Qualitätssicherung der Freiräume und Reduktion von Konflikten zwischen den Verkehrsmitteln wurden die Erschliessungspunkte für den motorisierten Individualverkehr möglichst konzentriert angeordnet (vgl. Beilage B7). Trotzdem wird der öffentliche Raum entlang der Flüelastrasse im Bereich der Teilgebiete A und C durch die Zu- und Wegfahrten von den Abstellplätzen für Personenwagen sowie die Bereiche für Anlieferung/Feuerwehr geprägt sein. Die Anordnung der mit den Zu- und Wegfahrten verbundenen Abstellplätze und Anlieferungsflächen unterliegt gleichzeitig den Anforderungen des Art. 39 «Gestaltung», der eine besonders gute Gesamtwirkung zum Ziel hat. Die entsprechende städtebauliche Qualität dieser Bereiche ist darauf basierend im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Motorisierter Individualverkehr
Art. 41

Die Anlieferung erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen. Die Anlieferung für die Teilgebiete A und B soll von diesen Stellen aus im Einbahnverkehr ab Flüelastrasse über die im Norden verlaufende arealinterne Erschliessung erfolgen. Ein Richtungswechsel des Verkehrs ist möglich, und kann im Rahmen des späteren Betriebs bei Bedarf in Abstimmung mit den zuständigen städtischen Stellen hinsichtlich Ein-/Ausfahrt in Flüela- bzw. Flurstrasse vorgenommen werden. Die Frage der Richtung des Einbahnverkehrs ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans, sondern ein Aspekt des späteren Betriebs. Durch die Nutzung des Gebäudes durch mehrere Betriebe und dessen interner Logistik ist im Teilgebiet A eine weitere Anlieferung ab der Flüelastrasse vorgesehen. Im Südwesten der Teilgebiete A und B («Esplanade» gemäss Freiraumkonzept) sind keine Anlieferungsfahrten vorgesehen. Die Anlieferung des Teilgebiets C erfolgt über eine Stellfläche von max. 10 m Länge entlang der Flüelastrasse, Diese ist zusätzlich zu den Zu-/Wegfahren des motorisierten Individualverkehrs zulässig (vgl. Beilage B7).

Anlieferung Art. 42

Die Anzahl Abstellplätze für leichte Zweiräder richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen Parkplatzverordnung (PPV). Im Freiraumkonzept (vgl. Beilage B1) sind die gemäss den Richtprojekten vorgesehenen oberirdischen Abstellplätze für leichte Zweiräder dargestellt.

Abstellplätze für leichte Zweiräder Art. 43

Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen Parkplatzverordnung (PPV). Im Freiraumkonzept (vgl. Beilage B1) sind die gemäss den Richtprojekten vorgesehenen oberirdischen Abstellplätze für Motorräder dargestellt. Dabei wird eine teilgebietsübergreifende Anordnung der Abstellplätze für Motorräder angestrebt.

Abstellplätze für Motorräder Art. 44

Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen Parkplatzverordnung (PPV). Die höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze wird dabei in den Geltungsbereichen insgesamt auf die mindestens erforderliche Anzahl gemäss PPV festgelegt (Art. 45 Abs. 1). Diese Festlegung entspricht den übergeordneten städtischen Grundlagen (vgl. Ziff. 2.2.4 und Beilage B7).

Abstellplätze für Personenwagen a. Anzahl Art. 45

Unter dem Vorbehalt, dass die Regelung von Art. 45 Abs. 1 über beide Geltungsbereiche eingehalten wird, darf die Anzahl Abstellplätze für die Nutzungen im Teilgebiet A der höchstens zulässigen Anzahl gemäss PPV entsprechen (Art. 45 Abs. 2). Damit soll den gewerblichen Nutzungen im Teilgebiet A die Möglichkeit eingeräumt werden, eine grössere Anzahl Abstellplätze zu realisieren, und so auch eine gewisse langfristige Flexibilität in der Vermietung des Gewerbehauses sichergestellt werden. Dieser Spielraum kann im Teilgebiet A nur genutzt werden, wenn in den Teilgebieten B und/oder C die mindestens erforderliche Anzahl Abstellplätze gemäss PPV basierend auf einem Mobilitätskonzept nach PPV in entsprechendem Mass unterschritten wird. Über allfällige Mobilitätskonzepte entscheidet die Bausektion im Rahmen der Baubewilligungsverfahren.

Für die Nutzungen in den Teilgebieten B und C soll autoarmes Wohnen realisiert werden. So soll der Individualverkehr auf und zum Koch-Areal stark reduziert und damit der zentralen, urbanen Lage des Quartiers Rechnung

getragen werden. Carsharing und Velo-Mobilität werden gefördert. So kann sichergestellt werden, dass keine zusätzliche Belastung auf den öffentlichen Abstellplätzen entstehen wird. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist deshalb die Einreichung von Mobilitätskonzepten gemäss Art. 8 Abs. 5ff. PPV notwendig. Darin werden die Verhaltensregeln definiert. Durch ein regelmässiges Controlling wird dauerhaft sichergestellt, dass die Vorgaben eingehalten werden.

Mit dem Mobilitätskonzept ist gemäss «Leitfaden Mobilitätskonzept autoarme Nutzungen»⁴¹ eine Rückfallebene für den Fall zu definieren, dass das Mobilitätskonzept nicht funktioniert. Bei Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts kann die Bauherrschaft zur Realisierung von zusätzlichen Abstellplätzen auf dem Areal bzw. auf einem Drittgrundstück in der Umgebung (bis max. 300 m Distanz) verpflichtet werden. Falls dies nicht möglich ist, können bestehende Abstellplätze in der Umgebung zugemietet oder zugekauft werden. Als Zumietung anerkannt werden gemäss gängiger Praxis der Stadt Zürich langfristige Mietverträge mit einer Dauer von 5-10 Jahren. Als letztmögliche Rückfallebene kommt gemäss PPV die Entrichtung einer Ersatzabgabe in Frage.

Die für das Teilgebiet C vorgesehene Reduktion der Anzahl Abstellplätze mittels Mobilitätskonzept fällt in die Kategorie «sehr starke Reduktion» (Reduktion um mehr als 60 Prozent der Abstellplätze gegenüber dem Minimum des Normalbedarfs nach PPV). Sehr starke Reduktionen benötigen gemäss dem genannten Leitfaden in der Regel den Nachweis einer zum Zeitpunkt des Baugesuchs bewilligungsfähigen Rückfallebene für den Fall, dass das Mobilitätskonzept nicht funktioniert. Für «starke Reduktionen» ist dieser Nachweis dagegen gemäss Leitfaden nicht notwendig. Eine allfällig konkretisierte Rückfallebene betrifft somit nur diejenigen Abstellplätze, die zur Unterschreitung des Minimums des Normalbedarfs nach PPV um mehr als 60 Prozent führen. Dies, weil mit der dann nachgewiesenen Rückfallebene die verbleibende Reduktion nur noch als «stark» und nicht mehr als «sehr stark» beurteilt werden kann.

Art. 45 erzeugt eine zeitliche und inhaltliche Abhängigkeit der Bewilligungsfähigkeit von Bauprojekten der Teilgebiete A sowie B und/oder C.

- Wird mit einer Baueingabe für das Teilgebiet A unter Anwendung von Art. 45 Abs. 2 eine höhere Anzahl Abstellplätze als die mindestens erforderliche Anzahl Abstellplätze gemäss PPV angestrebt, so ist mindestens gleichzeitig mit einer Baueingabe für die Teilgebiete B und/oder C oder durch den Nachweis einer entsprechenden Projektierung aufzuzeigen, dass Art. 45 Abs. 1 eingehalten wird. Beim Nachweis mittels einer entsprechenden Projektierung könnte eine Auflage zur Sicherung der geltenden Festlegungen mit der Baubewilligung bedingt werden.
- Bei Einreichung eines ersten Baugesuchs im Teilgebiet C ergibt sich eine Abhängigkeit zu Teilgebiet A. Der Nachweis der mindestens zu erstel-

41 Stadt Zürich, Tiefbauamt: Leitfaden Mobilitätskonzept autoarme Nutzungen, eine Planungshilfe, Dezember 2017

lenden Abstellplätze des Teilgebiets C, welche gemäss Planungsabsichten von Kraftwerk 1 (Teilgebiet C) und Senn AG (Teilgebiet A) voraussichtlich teilgebietsübergreifend in Teilgebiet A erstellt werden sollen, bedingt entweder eine Auflage in der Baubewilligung zur Erstellung eines Provisoriums oder den Nachweis der Abstellplätze des Teilgebiets C im Teilgebiet A basierend auf einem gleichzeitig laufenden und auf dasjenige von Teilgebiet C abgestimmten Baubewilligungsverfahren für das Teilgebiet A.

Diese Abhängigkeiten bestehen unabhängig davon, ob ein Fahrtenmodell nach Art. 47 angewendet wird oder nicht.

Die Abstellplätze für Personenwagen sind im gesamten Geltungsbereich unterirdisch anzuordnen. Ausgenommen davon sind Abstellplätze für Besucherinnen, Besucher, Kundschaft, behindertengerechte Abstellplätze sowie Abstellplätze für Lieferwagen, Warenumschiag, Taxis und Betriebsfahrzeuge (Art. 11 Abs. 3 lit. g, h und i). Diese sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig. Die Anzahl oberirdischer Abstellplätze, die direkt ab der Flüelastrasse erschlossen werden, wird im Teilgebiet A auf höchstens drei und im Teilgebiet C auf höchstens fünf Abstellplätze beschränkt (Art. 46 Abs. 3). Damit wird möglichst viel nicht bebauter Raum für Freiräume zur Verfügung gestellt. Im Freiraumkonzept (vgl. Beilage B1) sind die gemäss den Richtprojekten vorgesehenen oberirdischen Abstellplätze dargestellt.

b. Anordnung
Art. 46

Anstelle der nutzungsspezifischen Zuordnung der Abstellplätze ist eine Mehrfachnutzung von Abstellplätzen unter Anwendung eines Fahrtenmodells zulässig. Eine Mehrfachnutzung von Abstellplätzen im Rahmen eines Fahrtenmodells ist teilgebietsintern in allen drei Teilgebieten und teilgebietsübergreifend zwischen den Teilgebieten A und C zulässig. Bei einer teilgebietsübergreifenden Mehrfachnutzung zwischen den Teilgebieten A und C beschränkt sich das erforderliche Fahrtenmodell unabhängig von Art. 45 ausschliesslich auf diese Teilgebiete.

c. Fahrtenmodell
Art. 47

Die von der Baubehörde festzulegende höchstens zulässige Fahrtenzahl bestimmt sich basierend auf dem «Leitfaden Fahrtenmodell»⁴² nach der Anzahl der gemäss Art. 45 zulässigen Abstellplätze, dem spezifischen Verkehrspotenzial (Fahrten pro Parkplatz und Tag) und der Anzahl Betriebstage pro Jahr (Art. 47 Abs. 1).

Die Fahrtenzahl berechnet sich, indem die Anzahl theoretisch bewilligungsfähiger Abstellplätze pro Nutzung gemäss Art. 45 mit dem so genannten spezifischen Verkehrspotenzial (SVP) gemäss Art. 47 Abs. 2 multipliziert wird. Verkehrspotenziale sind spezifisch für verschiedene Nutzerkategorien festgelegt, wobei ein Gabelwert angegeben wird. Die SVP entsprechen dem Leitfaden Fahrtenmodell der Stadt Zürich und basieren auf städtischen Erfahrungswerten und Vergleichswerten verschiedener Forschungsarbeiten (u.a./SVI und VSS).

⁴² Stadt Zürich, Tiefbauamt / Umwelt- und Gesundheitsschutz: Leitfaden Fahrtenmodell, eine Planungshilfe, Januar 2007, aktualisiert März 2016

Zur Berechnung der Fahrtenzahl werden zudem die Anzahl Betriebstage pro Jahr berücksichtigt. Je nach Öffnungs-/Betriebszeiten der Nutzungen ist eine unterschiedliche Anzahl Betriebstage zugrunde zu legen (Art. 47 Abs. 3).

Ausgehend von dem so berechneten jährlichen Fahrtenplafond erfolgt die Festlegung der bewilligungsfähigen Fahrtenzahl unter Berücksichtigung folgender Faktoren (Art. 47 Abs. 4):

- Umweltbelastung (Einhaltung von Emissionsvorgaben bzw. Immissionsgrenzwerten) z.B. anhand eines Gutachtens
- Strassen-/Verkehrskapazitäten (Spitzenzeiten) z.B. anhand eines Gutachtens.

Je nach bestehender Belastungssituation und dem projektinduzierten Mehrverkehr können eine Begrenzung der Fahrtenzahl im Sinne einer verschärfen Emissionsbegrenzung oder weitergehende Anforderungen angezeigt sein. Zur Einhaltung der Lärmschutzverordnung kann es je nach Fahrtenaufkommen notwendig sein, zusätzlich einen Fahrtenplafond für die Nacht (22.00–6.00 Uhr) festzusetzen, aus Kapazitätsbetrachtungen einen für die Spitzenstunden (werktags 16.00-18.00 Uhr resp. samstags 11.00-13.00 Uhr). Zu beachten sind schliesslich auch eine rechtsgleiche Behandlung sowie das im Umweltrecht verankerte Vorsorgeprinzip.

Aus dieser Betrachtung ergibt sich für ein konkretes Projekt ein Band (Minimum/Maximum), innerhalb dessen die Fahrtenzahl festzusetzen ist. Der Fahrtenplafond hängt wesentlich von den konkret verwendeten SVP-Zahlen und den infolge der Umweltbelastung und der Verkehrskapazitäten weitergehenden Reduktionen ab.

Mit dem Erschliessungskonzept (vgl. Beilage B7) und dem Lärmgutachten (vgl. Beilage B8), beide basierend auf den Richtprojekten (vgl. Beilagen B2 – B4) und ausgehend von einer nutzungsspezifischen Zuordnung der Abstellplätze, liegen die Grundlagen im Hinblick auf die zuvor erwähnten Nachweise betreffend Umweltbelastung und Strassen-/Verkehrskapazitäten auf Stufe Gestaltungsplan bereits vor. Bei relevanten Abweichungen zu den Richtprojekten oder aufgrund einer Mehrfachnutzung der Abstellplätze ist eine Aktualisierung oder Ergänzung dieser Grundlagen, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bzw. vor Einreichung des Baugesuchs mit der Baubehörde zu klären.

Ergänzend wird zur Anwendung des Fahrtenmodells und insbesondere zur Ermittlung der Fahrtenzahl auf den erwähnten «Leitfaden Fahrtenmodell» der Stadt Zürich verwiesen.

4.6 Umwelt

Die Energievorschriften entsprechen den üblichen Anforderungen der Stadt Zürich in Sondernutzungsplanungen. Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen zum Energiebedarf erfolgt über das Excel-Tool, das online auf www.minergie.ch verfügbar ist. Es ist keine Zertifizierung der Gebäude oder des Areals vorgesehen.

Energie Art. 48

Die Energieversorgung für Raumwärme und Warmwasser hat über den Energieverbund Flurstrasse zu erfolgen (vgl. Ziff. 2.5).

Mit der gebäude- oder arealinternen Abwärmenutzung in Abs. 3 ist die Nutzung der Wärmeenergien, welche durch Kühlung und Lüftung anfallen, gemeint. Eine allfällige Rückgewinnung von Abwärme aus Abwasser gehört nicht zu.

Das anfallende unverschmutzte Regenwasser ist grundsätzlich gemäss den gültigen gesetzlichen Grundlagen über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

Entwässerung /
Retention Art. 49

Bauten, Anlagen und Umgebung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) zu optimieren. Mit dem Gestaltungsplan werden verschiedene Festlegungen getroffen, mit denen vorhandene sowie neue Naturwerte bestmöglich gefördert werden können. Dies betrifft insbesondere die Festlegung von unversiegelten Flächen, Freiflächen und öffentlich nutzbaren Freiräumen, Regelungen zur Vertikal- und Dachbegrünung, zur Pflanzung grosskroniger Bäume und zur Überdeckung bei Pflanzmassnahmen in unterbauten Bereichen.

Ökologischer Ausgleich Art. 50

Die Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen werden mit den Baubewilligungen konkretisiert und festgelegt.

Auf Grundlage des bereits erwähnten Stadtratsbeschlusses Nr. 797/2017 im Zusammenhang mit dem Verzicht auf Unterschutzstellung von Inventarobjekten des Natur- und Landschaftsschutzes sind als Ersatzmassnahme ökologisch wertvolle Flächen in den Geltungsbereichen zu realisieren (vgl. Ziff. 2.3). Die mindestens ökologisch wertvoll zu begrünenden Flächen werden daher pro Teilgebiet im Gestaltungsplan festgelegt und stehen im Einklang mit dem Stadtratsbeschluss. Die Richtprojekte weisen gemäss heutigem Stand die folgenden ökologisch wertvollen Flächen auf:

Ökologisch wertvolle Flächen
Art. 51

Teilgebiet	Richtprojekt: Ökologisch wertvolle Flächen (m ²)	Gestaltungsplan: Mindestens erforderliche ökologisch wertvolle Fläche (m ²)
A	ca. 580	440
B	ca. 480	360
C	ca. 790	600
Total	ca. 1850	1400

Abb. 61: Ökologisch wertvolle Flächen der Richtprojekte und im Gestaltungsplan

Als an die ökologisch wertvolle Fläche anrechenbar werden die im oben erwähnten Stadtratsbeschluss⁴³ aufgelisteten Flächen betrachtet (vgl. Ziff. 2.3). Diese Aufzählung weist einen beträchtlichen Spielraum auf. Die ökologisch wertvollen Flächen wurden deshalb im Zusammenhang mit der Festlegung des Art. 51 qualitativ ermittelt. Dabei wird den chaussierten Bereichen der Feuerwehruzufahrten und -stellflächen in den Teilgebieten A und B grundsätzlich ein ökologischer Wert attestiert und diese werden als Rohboden, Ruderal- oder Kiesflächen mit einheimischer Wildflora betrachtet (zwei-

43 Stadt Zürich, Stadtrat, Stadtratsbeschluss 797 vom 27. September 2017

ter Auflistungspunkt gemäss Stadtratsbeschluss). Die Fuss- und Veloverbindung wird wegen des voraussichtlich hohen Nutzungsdrucks in Abzug gebracht. Der Jardin Sauvage wird zu 50 Prozent angerechnet damit in der weiteren Projektierung auch Spielflächen, Wege, Wasserbecken angeordnet sowie exotische Gartenflüchtlinge angesiedelt werden können. Auch die vorgesehenen Betonleistensteine werden aufgrund ihrer festen Bestandteile zu 50 Prozent angerechnet. Zwecks ausreichend Planungssicherheit werden die ökologisch wertvollen Flächen abzüglich 25 Prozent im Gestaltungsplan festgelegt. Damit werden ökologisch wertvolle Flächen von mindestens 1400 m² über beide Geltungsbereiche gesichert. Die ebenfalls als ökologisch wertvoll geltende Vertikal- und Dachbegrünung ist separat festgelegt (vgl. Art. 37 und 38).

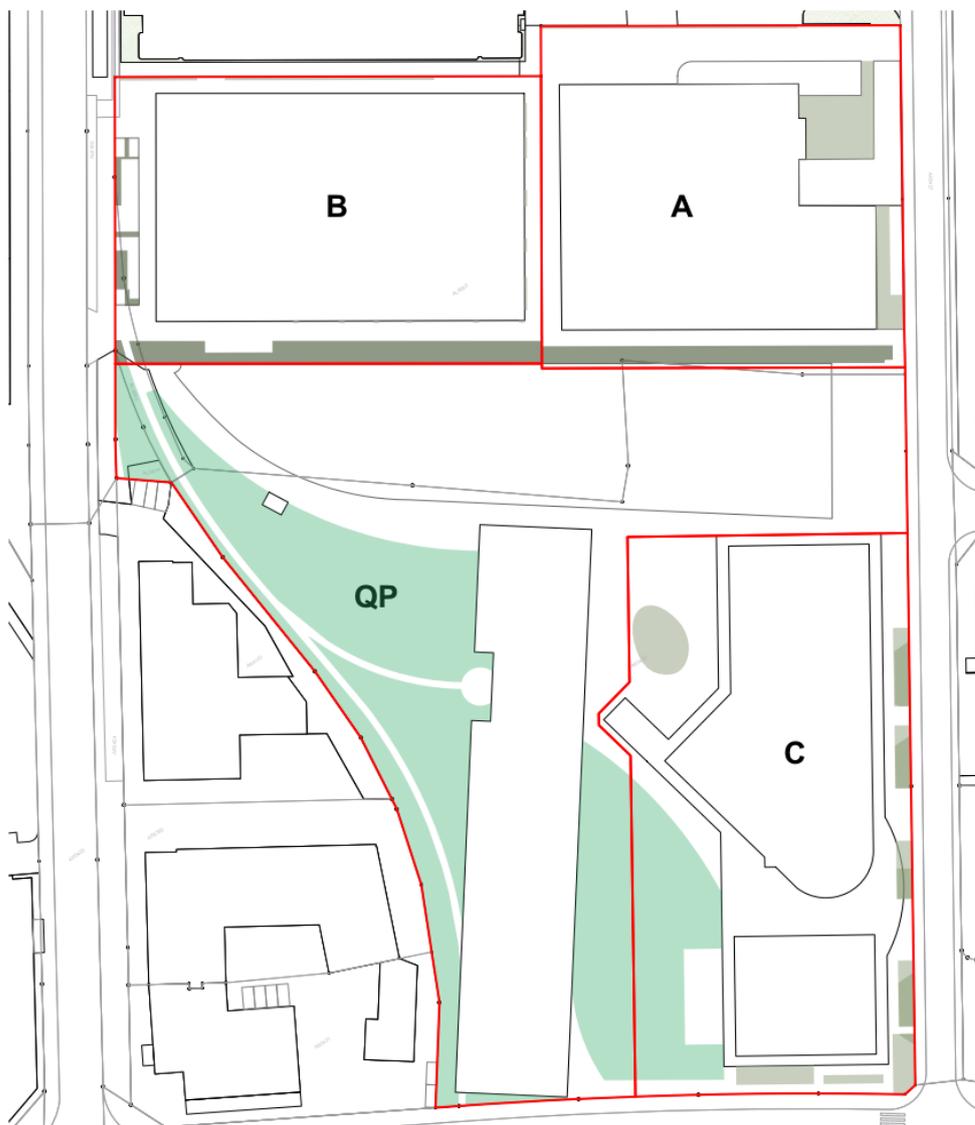


Abb. 62: Ökologisch wertvolle Flächen gemäss der Richtprojekte, Mai 2020, vgl. Beilage B12

Grundsätzlich sind alle Bauten, Anlagen und Freiräume so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Basierend auf der Ausgangslage (vgl. Ziff. 2.5) sind mit den Baugesuchen die Auswirkungen der Vorhaben auf das Lokalklima und kompensatorische Massnahmen zur Hitzeminderung (vgl. Ziff. 3.2) aufzuzeigen.

Lokalklima Art. 52

Vor Baueingabe sollte mit der Baubehörde abgestimmt werden, wie der geforderte Nachweis zu erbringen ist.

In Übereinstimmung mit der beabsichtigten künftigen Zonierung (Z7, vgl. Ziff. 3.3) wird für beide Geltungsbereiche mit dem Gestaltungsplan die Empfindlichkeitsstufe III festgelegt. Dies steht im Einklang mit der beabsichtigten Mischnutzung über beide Geltungsbereiche dieses Gestaltungsplans. Die Mischnutzung wird mit den Bestimmungen zur zulässigen Nutzweise (Art. 4) sowie zur Erdgeschossnutzung (Art. 5) verbindlich vorgeschrieben. Ergänzend wird mit der Festlegung eines maximalen Wohnanteils von 80 Prozent im Teilgebiet C ein angemessener Anteil gewerblicher Nutzung bzw. anderer Nutzungen sichergestellt.

Empfindlichkeits-
stufe / Lärmschutz
Strassenverkehrs-
lärm Art. 53 / 54

Die Geltungsbereiche des Gestaltungsplans sind durch Lärmimmissionen des Verkehrs der angrenzenden Rauti- und Flurstrasse vorbelastet. Für die angrenzenden Teilgebiete B und C werden differenzierte Lärmschutzmassnahmen mit dem Gestaltungsplan vorgeschrieben. Damit wird ein angemessener Schutz der geplanten Wohnnutzung vor Verkehrslärm sichergestellt.

Zum Lärmschutz wurde ein Lärmgutachten erstellt, das detailliert Auskunft gibt (vgl. Beilage B8).

Die Entsorgung wurde in den Richtprojekten geprüft. Der detaillierte Nachweis erfolgt im Rahmen der Baugesuche gestützt auf § 249 PBG.

5. Interessenabwägung

Stehen den Behörden laut Art. 3 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.

5.1 Innenentwicklung

In Art. 1 und 3 RPG werden Ziele und Grundsätze der Raumplanung aufgeführt. So ist insbesondere die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken und es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. 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 Beschäftigte 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.

Ermittlung der relevanten Interessen

An einer verdichteten Bauweise mit Mehrausnützung gegenüber der geltenden BZO sowie der Erhöhung der Nutzerdichte besteht vorliegend ein hohes Interesse. Die gesamtäumlichen Entwicklungsvorstellungen in den übergeordneten Planungen verlangen für das Koch-Areal eine hohe Ausnützung (vgl. Ziff.2.2). 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 Koch-Areal bzw. Teile davon eine über die geltende BZO hinausgehende Verdichtung vor. Die BZO Teilrevision weist die Geltungsbereiche dieses Gestaltungsplans der Zentrumszone Z7 zu und weist auf eine weiter darüberhinausgehende bauliche Dichte hin (vgl. Ziff. 3.3 und Ziff. 5.1 des Erläuterungsberichts nach Art. 47 RPV zur BZO Teilrevision «Koch-Areal»).

Bewertung der relevanten Erkenntnisse

Die Geltungsbereiche eignen sich aufgrund der heute in Bezug auf die geltende BZO unternutzten Flächen in Bauzonen und der Siedlungsstruktur mit Erneuerungsbedarf besonders gut für eine Innenentwicklung und eine sehr hohe Dichte (vgl. Ziff. 3.2.5). Zudem verfügt der Standort über eine hohe Erschliessungsqualität. Die Geltungsbereiche liegen innerhalb der zweithöchsten ÖV-Güteklasse B.

Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

5.2 Quartiersversorgung

In Art. 1 und 3 RPG wird auch die Berücksichtigung gesellschaftlicher Interessen verlangt. So sind insbesondere Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten. Dazu sind Wohn- und Arbeitsplatzgebiete einander zweckmässig zuzuordnen und günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen. Zudem ist die

Ermittlung der relevanten Interessen

Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie der gesellschaftliche Zusammenhalt zu fördern.

An einem gemischt genutzten Quartier besteht ein hohes Interesse. Der regionale Richtplan bezeichnet das Koch-Areal als Zentrumsgebiet und weist als Nutzung den Erhalt resp. die Schaffung von Wohnen, Dienstleistung, Quartiersversorgung, produzierendes Gewerbe und Industrie sowie von Freiflächen aus (vgl. Ziff. 2.2.2). Die BZO Teilrevision weist die Geltungsbereiche der Zentrumszone Z7 mit einem Wohnanteil von 43 Prozent zu (vgl. Ziff. 3.3).

Bewertung der relevanten Interessen

Mit der Festlegung von minimalen und maximalen Wohnanteilen, publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen sowie der Sicherung von unterschiedlichen Nutzweisen wird ein vielfältiger Nutzungsmix gesichert.

Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

5.3 Freiraum

In Art. 1 und 3 RPG wird insbesondere die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität gefordert. Durch die Erhöhung der Nutzungsdichte erhöht sich auch der Anspruch auf genügend nutzbare Freiräume. Deshalb erfordert die Innenentwicklung die Aufwertung von Strassenräumen und qualitätsvolle, vielseitig nutzbare Freiräume. Der öffentliche Raum, siedlungsinterne Freiräume und 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.

Ermittlung der relevanten Interessen

An den Freiräumen besteht ein hohes Interesse. Der regionale Richtplan bezeichnet das Koch-Areal als Zentrumsgebiet und weist als Nutzung den Erhalt resp. die Schaffung von Freiflächen aus (vgl. Ziff. 2.2.2). Die BZO Teilrevision weist für die Geltungsbereiche eine Freiflächenziffer von 15 Prozent aus, was der Freiflächenziffer der heutigen Zonierung entspricht (vgl. Ziff. 3.3).

Bewertung der relevanten Interessen

Mit den Festlegungen zum Freiraum, bestehend aus öffentlich nutzbarem Freiraum, Dachterrassen, Freiflächen, Durchgrünung, Bepflanzung und zur Minimierung der Versiegelung werden die Freiräume quantitativ und qualitativ gesichert.

Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

5.4 Gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnraum

In Art. 1 und 3 RPG wird die Gestaltung von Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung verlangt. In Art. 2^{quater} Gemeindeordnung (GO) wird die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen gefordert. Die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern ist zu erhöhen. Es ist in der Stadt Zürich ein Anteil von einem Drittel aller Mietwohnungen anzustreben. Gestützt auf § 49b PBG kann unter anderem mit Gestaltungsplänen mit erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.

Ermittlung der relevanten Interessen

Mit der vorgesehenen Abgabe der Teilgebiete B und C im Baurecht an Baugenossenschaften wird sichergestellt, dass alle Wohnungen der zukünftigen Nutzung des Koch-Areals im gemeinnützigen Wohnungsbau realisiert werden (vgl. Ziff. 3.4).

In den Richtprojekten werden rund 350 gemeinnützige Wohnungen vorgesehen (vgl. Ziff. 3.2.3 und 3.2.4). Mit der Sicherung der Hälfte der mindestens für Wohnnutzung anzubietenden Flächen für preisgünstigen Wohnraum wird der Forderung nach preisgünstigem Wohnraum entsprochen.

Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

5.5 Produzierendes Gewerbe

In Art. 1 und 3 RPG wird die Schaffung und der Erhalt der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft verlangt. Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein. Für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen die regionalen Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut, Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein und nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden. In Art. 2^{quater} Gemeindeordnung (GO) wird die Erhöhung des Anteils preisgünstiger Gewerberäume gefordert.

Ermittlung der relevanten Interessen

An der gewerblichen Nutzung besteht ein hohes Interesse. Der regionale Richtplan bezeichnet das Koch-Areal als Zentrumsgebiet und weist als Potenzial den Erhalt und die Nutzung für Wohnen, Dienstleistung, Quartiersversorgung, produzierendes Gewerbe und Industrie aus (vgl. Ziff. 2.2.2). Der kommunale Richtplan SLöBa weist für das Verdichtungsgebiet «Hard Letzi Altstetten» die Transformation zur «urbanen Wohnstadt» mit einer Mischung von Wohn- und Nichtwohnnutzung auf (vgl. Ziff. 2.2.3).

Bewertung der relevanten Interessen

Mit den im Teilgebiet A vorgesehenen mässig störenden Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben sowie Schulungs- und Bildungsangeboten werden vielfältige Gewerbenutzungen ermöglicht. Ziel ist ein «produktives» und lebendiges Gewerbehaus, gespickt mit quartier- und publikumsnahen Angeboten, das auch abends und am Wochenende belebt ist. Die gewerblichen Nutzungen der Teilgebiete B und C komplettieren die gewerblichen Nutzungen.

Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

5.6 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.

Ermittlung der relevanten Interessen

Der kommunale Richtplan enthält eine vorzusehende Fussverbindung zwischen Flur- und Flüelastrasse (vgl. Ziff. 2.2.3). Aus der Erhöhung der Nutzungsdichte ergibt sich auch eine höhere Verkehrsnachfrage. Basierend auf übergeordneten städtischen Grundlagen wird die Anzahl Abstellplätze für

Bewertung der relevanten Interessen

Personenwagen auf die mindestens erforderliche Anzahl gemäss PPV (vgl. Ziff. 2.2.4) begrenzt. Das Erschliessungskonzept zeigt auf, dass die Verkehrserzeugung sogar bei einer höheren Anzahl an Abstellplätzen für Personenwagen als derjenigen, die mit den Festlegungen möglich ist, das Strassennetz nicht übermässig belasten würde (vgl. Ziff. 3.2.6 und Beilage B7). Die Anzahl Parkplätze dürfte aufgrund der geplanten autoarmen Nutzungen jedoch deutlich geringer ausfallen als es der Gestaltungsplan zulässt (vgl. Ziff. 3.2.3 und 3.2.4).

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

Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

5.7 Lokalklima

In Art. 1 und 3 RPG wird insbesondere der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und der Landschaft verlangt. Die Landschaft ist unter anderem durch den Erhalt genügender Flächen geeigneten Kulturlandes für die Landwirtschaft (insbesondere Fruchfolgeflächen), die Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen und den Erhalt naturnaher Landschaften und Erholungsräume zu schonen. Gemäss Art. 2^{ter} Gemeindeordnung (GO) hat sich die Gemeinde für die Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft einzusetzen.

Ermittlung der relevanten Interessen

Die Klimaanalysekarten des Kantons weisen einen Wärmeinseleffekt und die Lage in einem ausgeprägten Kaltluftstrom aus. Die Fachplanung Hitzeminderung verlangt eine Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag und in der Nacht.

Bewertung der relevanten Interessen

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan wird den lokalklimatischen Anforderungen gesamthaft Rechnung getragen. Dies zeigt sich in Festlegungen zu Durchgrünung, Pflanzung von grosskronigen Bäumen, Vertikal- und Dachbegrünung, der Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Minimum und Versickerungs-/Retentionsflächen.

Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

5.8 Fazit

Unter Abwägung der getroffenen Festlegungen im Gestaltungsplan, welche die Interessen von Innenentwicklung, Quartiersversorgung, Freiraum, gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnraum, produzierendes Gewerbe, Verkehr und Lokalklima weitgehend berücksichtigen, kann ein übergeordnetes Interesse an einer qualitativen baulichen Verdichtung und Erhöhung der Raumnutzerdichte in den beiden Geltungsbereichen des Gestaltungsplans Koch-Areal ausgewiesen werden.

6. Verfahren

6.1 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage des privaten Gestaltungsplans «Koch-Areal» (nachfolgend GP) gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand während 60 Tagen vom 4. Juli 2020 bis 1. September 2020 statt. Die Unterlagen konnten während der Auflage beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, Zürich, oder im Internet (www.stadt-zuerich.ch/hochbau) eingesehen werden. Die Publikation erfolgte am 1. Juli 2020 im Städtischen Amtsblatt und am 3. Juli 2020 im Amtsblatt des Kantons Zürich.

Innerhalb der Auflagefrist ging insgesamt ein Einwendungsschreiben ein, in dem drei Anträge gestellt werden. Die Anträge sind in Ziff. 7, Bericht zu den Einwendungen im Wortlaut abgedruckt.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des Gestaltungsplans dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Der vorliegende Gestaltungsplan wird von der Baudirektion in der Vorprüfung vom 28. September 2020 als rechtmässig, zweckmässig und angemessen und demzufolge als genehmigungsfähig eingestuft.

6.3 Überarbeitung

Aufgrund der öffentlichen Auflage, der kantonalen Vorprüfung und der Rückmeldungen aus der städtischen Ämtervernehmlassung wurden am Gestaltungsplan Präzisierungen, Aktualisierungen und redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

6.4 Festsetzung Gemeinderat

Der Gestaltungsplan bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

6.5 Weiteres Vorgehen

Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist

Nachdem der Gemeinderat den Gestaltungsplan festgesetzt hat, wird die Referendumsfrist (60 Tage) und die Frist für den Rekurs in Stimmrechtssachen (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

Genehmigung Kanton

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. ein allfälliges Stimmrechtsrekursverfahren abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung des Gestaltungsplans.

Rekursfrist

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird der Gestaltungsplan während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

Inkraftsetzung

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat den Gestaltungsplan in Kraft. Der Stadtratsbeschluss betreffend Inkraftsetzung wird während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt. Wird kein Rechtsmittel gegen die Inkraftsetzung ergriffen, erlangt die Vorlage ihre Rechtskraft.

7. Bericht zu den Einwendungen

7.1 Vorbemerkung

Der vorliegende «Bericht zu den Einwendungen» nimmt im Sinne von § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) in anonymisierter Form Stellung zu den während der öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen. In Ziff. 7.2 wird zu den einzelnen Einwendungen Stellung genommen und über deren Berücksichtigung Auskunft gegeben. Insbesondere wird begründet und erläutert, aus welchen Überlegungen eine Einwendung berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder nicht berücksichtigt werden kann.

7.2 Einwendung 1

Allgemeine Ausführungen

Bauen im Hinblick auf die Klimaveränderung wird immer zentraler. Der Gestaltungsplan sollte spezifisch bezüglich den kommenden Herausforderungen geprüft werden.

Das ABZ Modell lässt ahnen, dass es, mit nur wenig Bäumen, lärm- und hitze-technisch problematisch werden könnte. Die Raumoptimierung missfällt mir hier. Von meiner Warte aus zähle ich 35-40 Bäume, die gefällt werden müssen. Ein gut durchdachter Begrünungsplan ist dringend erforderlich.

Antrag 1

Aussenbereich: Aussenbereiche auch im Schnitt entwickeln und eventuell in die Tiefe bauen, Gehwege überdachen, mehr Schattenplätze - vor allem mehr Bäume pflanzen.

Entscheid

Antrag nicht berücksichtigt.

Stellungnahme

Die beabsichtigte Entwicklung des Koch-Areals umfasst drei Bereiche, in denen neue Gebäude errichtet werden sollen sowie einen Quartierpark. Der private Gestaltungsplan «Koch-Areal» betrifft nur die Bereiche für die geplanten Gebäude (Teilgebiete A-C gemäss Gestaltungsplan). Der Quartierpark ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans, da es hierfür keinen Regelungsbedarf im Gestaltungsplan gibt. Im Hinblick auf die mit dem Antrag angesprochenen Themen der Begrünung und Hitzeminderung ist es angebracht, das Gesamtareal inklusive Quartierpark zu betrachten. Der grösste Teil des Quartierparks wird in der parallel zum Gestaltungsplan erarbeiteten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) «Koch-Areal» der Freihaltezone zugewiesen. Damit wird zukünftig eine Nutzung dieser Fläche als Freiraum verbindlich gesichert. Im Gegensatz dazu liegt heute das gesamte Land des Koch-Areals in einer Bauzone (Industrie- und Gewerbezone).

Nach dem Erwerb des Koch-Areals durch die Stadt Zürich im Jahr 2013, war es von Beginn der Planung an die Absicht auf dem Koch-Areal auch einen Quartierpark zu realisieren. Diese Absicht war in der Folge Gegenstand von Machbarkeitsstudien und floss schliesslich, wie auch Anforderungen an die

Begrünung und Freiraumgestaltung, in die Aufgabenstellungen der vier Projektwettbewerbe ein, mit denen die Projekte für die Hochbauten und den Quartierpark ermittelt wurden (vgl. Ziff. 3.1 zu den einzelnen Planungsschritten).

Mit den untereinander koordinierten Projektwettbewerben (Quartierpark, Teilgebiete A, B und C) wurden unter Einbezug externer Expertinnen und Experten und Fachleute verschiedener Dienststellen der Stadt Zürich jeweils von einer Fachjury unter Berücksichtigung des Gesamtkontextes die vier Siegerprojekte ausgewählt. Die darauf basierend weiterentwickelten Richtprojekte dienen nun als Grundlage für den Gestaltungsplan «Koch-Areal».

Der Stadtrat hat am 4. März 2020⁴⁴ die Fachplanung Hitzeminderung beschlossen. Diese verfolgt drei Hauptziele:

- Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden,
- vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten,
- bestehendes Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken.

Die Erkenntnisse der Fachplanung Hitzeminderung sind bereits in die kommunalen Richtpläne Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten (SLöBA) und Verkehr eingeflossen. Die BZO-Teilrevision und der private Gestaltungsplan für das Koch-Areal stehen im Einklang mit den Festlegungen der kommunalen Richtpläne und berücksichtigen die Erkenntnisse der Fachplanung Hitzeminderung. Mit der beabsichtigten Zonierung eines grossen Teils des Quartierparks als Freihaltezone werden die Ziele der Fachplanung Hitzeminderung insbesondere durch die Schaffung von einem grösseren Grünflächenanteil und der umfangreichen Entsiegelung von Flächen umgesetzt. Für die Teilgebiete A bis C werden im privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal» detaillierte Vorschriften erlassen, welche die Zielsetzung der Fachplanung Hitzeminderung unterstützen. Dies betrifft insbesondere Festlegungen zur Durchgrünung, zu unversiegelten Flächen, zu Freiflächen, zur Pflanzung von grosskronigen Bäumen, zur Vertikal- und Dachbegrünung sowie zur Realisierung von ökologisch wertvollen Flächen.

Für das gesamte Koch-Areal wurde zudem ein Freiraumkonzept erarbeitet (vgl. Beilage B1 des Gestaltungsplans). Die denkmalgeschützte ehemalige Kohlelagerhalle wird in den Quartierpark integriert. Da diese keine Aussenwände aufweist bildet sie somit einen beschatteten Aussenraum mit einer Fläche von rund 1'800 m². Weitere überdachte Freiflächen sind daher nicht vorgesehen und auch nicht notwendig. Zum einen werden jahreszeitenabhängig nicht nur Schattenbereiche von den Nutzenden erwünscht sein, sondern auch besonnte Bereiche. Zum anderen werden durch Baum- und Gehölzpflanzungen weitere beschattete Bereiche entstehen.

Das erwähnte Freiraumkonzept sieht die Pflanzung zahlreicher neuer Bäume und Gehölze vor. Entlang des öffentlich nutzbaren Fuss- und Velo-

44 Stadt Zürich, Stadtrat, Stadtratsbeschluss178/2020 vom 4. März 2020

weges zwischen Flur- und Flüelastrasse (im Freiraumkonzept mit «Esplanade» bezeichnet) sind in den Teilgebieten A und B des Gestaltungsplanes sowie unmittelbar daran angrenzend im Quartierpark ca. 20 neue gross- und mittelkronige Hochstamm-Bäume sowie zahlreiche gross-, mittel- und klein-kronige Parkgehölze als Schattenspendler geplant. Auch entlang der Flur- und Flüelastrasse sind gross- und mittelkronige Hochstamm-Bäume vorgesehen. Zudem sind in den Teilgebieten A und B an Teilen der Gebäudefassaden Vertikalbegrünungen vorgesehen und im Gestaltungsplan verpflichtend vorgeschrieben. Mit diesen Festlegungen und den damit verbundenen erwähnten Pflanzmassnahmen sind die Begrünungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Gestaltungsplans aufgrund der beengten Platzverhältnisse ausgeschöpft. Dies liegt auch daran, dass die Ausdehnung der Teilgebiete A, B und C für die geplanten Gebäude zugunsten eines möglichst grossen Quartierparks so knapp wie möglich gehalten wurden.

Im Antrag wird auch angesprochen, den Aussenbereich in die Tiefe zu entwickeln. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass für Teile des Koch-Areals gemäss Gefahrenkarte des Kantons Zürich eine geringe Hochwassergefährdung vorliegt (sog. Hinweisbereich)⁴⁵. Unabhängig von gestalterischen Aspekten und Fragen der Sicherheit, muss die Gestaltung des Aussenbereichs im Geltungsbereich des Gestaltungsplans wie auch im angrenzenden Quartierpark daher mit dem Hochwasserschutz vereinbar sein. Begleitend zum Gestaltungsplan wurde vor diesem Hintergrund ein Objektschutzkonzept⁴⁶ (Beilage B13 zum Gestaltungsplan) im Hinblick auf den Hochwasserschutz erarbeitet. Als mögliche Massnahme zum Hochwasserschutz wird darin auch eine Terrainmodellierung im Aussenraum (im gesamten Koch-Areal, d.h. innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans) aufgeführt. Die konkrete Terrainmodellierung ist in der weiteren Projektentwicklung und im Baubewilligungsverfahren zu klären.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Anliegen des Antrags bereits frühzeitig in die Planung eingeflossen waren und somit schon Bestandteil der öffentlich aufgelegten Fassung des privaten Gestaltungsplans waren, auf den sich diese Einwendung bezieht. Gegenüber dieser Fassung des Gestaltungsplans weitergehende Massnahmen im Sinne des Antrags wurden nochmals geprüft. Gemäss den voranstehenden Erläuterungen werden diese aber nicht als zweckmässig oder erforderlich eingestuft bzw. sind nicht umsetzbar. Daher kann der Antrag formal nicht berücksichtigt werden, obwohl die angesprochenen Themen in die Planung eingeflossen sind.

Antrag 2

Hochhaus: Es sollte geprüft werden, welche Massnahmen nötig sind, um eine Begrünung der Fassade zu ermöglichen - (diese Massnahmen sind ev. als Auflage in den Gestaltungsplan aufzunehmen).

Entscheid

Antrag berücksichtigt.

45 Kanton Zürich, Baudirektion, Verfügung BDV Nr. 1881 vom 6. Oktober 2010

46 Basler & Hofmann: Objektschutzkonzept Hochwasser - Privater Gestaltungsplan Koch-Areal, 5. Februar 2021 (vgl. Beilage B13)

Stellungnahme

Massnahmen zur Begrünung der Fassaden wurden bei allen geplanten Neubauten auf dem Koch-Areal bereits während der Erarbeitung des Gestaltungsplans vor der öffentlichen Auflage geprüft. Ergebnis dieser Prüfung ist die Festlegung eines Mindestmasses an Fassadenbegrünung in Art. 37 «Vertikalbegrünung» der Gestaltungsplan-Vorschriften. Demnach sind im Teilgebiet A mindestens 300 m² und im Teilgebiet B mindestens 500 m² der Gebäudefassaden mit Rankhilfen zu versehen und zu begrünen. Das geplante Hochhaus zählt zum Teilgebiet B in dem neben dem Hochhaus weitere Gebäude mit einer Gebäudehöhe bis 25 m vorgesehen sind. Über die konkrete Anordnung der vorgeschriebenen Fassadenbegrünungen an den Gebäuden wird später im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens anhand des Bauprojekts entschieden. Ziel ist, die Vertikalbegrünung dort anzuordnen, wo sie hinsichtlich Lokalklima/ Hitzeminderung und Ökologie am wirkungsvollsten eingesetzt werden kann. Dabei sind u.a. folgende Aspekte einzubeziehen: Standortbedingungen für die Pflanzen / Gedeihen der Bepflanzung, Aufwand für Unterhalt, Integration in das architektonische Konzept der Gebäude, Koordination mit anderen Begrünungsmassnahmen im Umfeld (z.B. Baumpflanzungen).

Neben Art. 37 wird mit dem Gestaltungsplan in Art. 52 «Lokalklima» festgelegt, dass im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen ist, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen werden kann. Im Hinblick auf die in der Einwendung angesprochene Klimaveränderung können im Rahmen des späteren Bauprojekts weitere Massnahmen mit dem Ziel der Hitzeminderung realisiert werden. Zum Beispiel könnte ein grösserer Anteil der Gebäudefassaden begrünt werden, als dies mit dem Gestaltungsplan vorgeschrieben wird.

Es ist auch zu berücksichtigen, dass die Bauten im Teilgebiet B (also auch das angesprochene Hochhaus) sowie im Teilgebiet C von Baugenossenschaften errichtet werden. Damit verbunden ist das Ziel, auf dem Areal preisgünstigen Wohnraum zu realisieren. Um dies sicherzustellen werden die Baugenossenschaften in den Baurechtsverträgen (die gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan dem Gemeinderat vorgelegt werden) dazu verpflichtet, bei den Erstellungskosten die Limite gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung einzuhalten. Zudem muss gemäss Gestaltungsplan (Art. 8) in den Teilgebieten B und C ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b Planungs- und Baugesetz (PBG) realisiert werden. Massnahmen zur Fassadenbegrünung müssen somit in einem wirtschaftlich angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten stehen, damit diese Vorgaben eingehalten werden können und kein Zielkonflikt zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum entsteht.

Antrag 3

Windlasten: Die Auswirkungen der Baukörper - insbesondere des Hochhauses auf die Luftzirkulation muss geprüft werden. Es ist in Zukunft mit mehr und stärkeren Stürmen zu rechnen, und insbesondere die Windlasten (Sog) in Bodennähe müssen geprüft werden

Entscheid

Antrag berücksichtigt.

Stellungnahme

Die im Antrag geforderte Prüfung wurde mit einer Untersuchung des Windkomforts und der Windverhältnisse durch Fachleute vorgenommen⁴⁷ (Beilage B14 zum Gestaltungsplan). Darin wurde eine Prognose über die zukünftige Windkomfortsituation im bodennahen Aussenbereich des Koch-Areals erstellt. Anhand von meteorologischen Klimadaten und Windkanaluntersuchungen wurden unter Berücksichtigung der geplanten Gebäude die untersuchten Aussenraumbereiche in Abhängigkeit der Nutzungsanforderungen verschiedenen Komfortstufen zugeordnet.

Es wurde auch auf mögliche unangenehme Bereiche und Gefährdungstellen untersucht.

Das Gutachten kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

- Es wurden keine Gefahrenbereiche für Personen im bodennahen Aussenbereich identifiziert.
- Im bodennahen Aussenbereich sind während des Sommerhalbjahres durchweg gute bis sehr gute Windkomfortbedingungen zu erwarten. Längerfristige Aufenthalte im Sitzen sind in vielen Bereichen möglich. Die Windbedingungen sind vergleichbar mit der Windkomfortsituation am Projektstandort ohne Gebäudeeinfluss (also nur unter Berücksichtigung des lokalen Windklimas). Lediglich an den Eckbereichen der Gebäude sind leichte ungünstigere Windkomfortbedingungen zu erwarten.
- Im Winterhalbjahr verschlechtert sich die Windkomfortsituation, bedingt durch das windintensivere Windklima, in fast allen Bereichen um eine Stufe. Kurzfristige Aufenthalte sind dennoch in nahezu allen Bereichen auch während des Winterhalbjahres möglich.

⁴⁷ Wacker Ingenieure GmbH: Bebauung Koch-Areal (Zürich, Schweiz), Windkanaluntersuchung: Untersuchung des Windkomforts bzw. der Windverhältnisse im Rahmen der geplanten Überbauung des Areals, 1.12.2020