



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 171. Ratssitzung vom 24. November 2021

4641. 2021/283

Weisung vom 23.06.2021:

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

Antrag des Stadtrats

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Areal Flur Süd», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften (Beilage 1 vom 23. Juni 2021) und Plan Mst. 1:1000 (Beilage 2 datiert vom 17. Mai 2021), wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Areal Flur Süd» in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

Unter Ausschluss des Referendums:

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

Referentin zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit:

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): *Nachdem wir heute Abend die bauliche Zukunft des ehemaligen Industrieareals Neu-Oerlikon in die Wege geleitet haben, kommen wir zu einem weiteren Entwicklungsgebiet, dem Gebiet Letzi. Im Verlauf der Geschichte wandelte sich das Landwirtschaftsgebiet zu einem vielfältigen Mischgebiet, wo sich neben Industrie-, Gewerbe- und Bürobauten auch Wohnungen dazugesellten. Im regionalen Richtplan wird es als Gebiet mit einer sehr hohen Dichte und einem kompakten Stadtkörper bezeichnet. Die Weisung betrifft die Weiterentwicklung von zwei benachbarten Grundstücken im Besitz der UBS, die zwischen Flurstrasse und Flüelastrasse liegen. Die UBS betreibt dort seit dem Jahr 1985 ein Dienstleistungszentrum, wo unter anderem auch eine Energiezentrale des Elektrizitätswerks der Stadt Zürich (ewz) beherbergt ist. Die UBS will das Areal Flur Süd nun weiterentwickeln, den Dienstleistungsstandort stärken und damit Arbeitsplätze in der Stadt sichern. Gerade nebenan liegt das Koch-Areal, das die Stadt im Jahr 2013 von der UBS gekauft hat. Heute geht es um die Dienstleistungsgebäude im Areal Flur Süd, nächste Woche um Wohnungen, Gewerbe und den Quartierpark auf dem Koch-Areal. Die vorliegende Weisung ist zwar nicht mit den Weisungen von nächster Woche verknüpft, die städtebauliche Entwicklung wurde dennoch gesamthaft betrachtet. Es lohnt sich darum, das Areal im Gesamtkontext anzuschauen. Im Rahmen eines kooperativen Planungsprozesses wurde eine städtebauliche*



Machbarkeitsstudie erarbeitet. Daraus resultierte der Masterplan. Erkenntnisse aus diesen Prozessen lassen sich wie folgt zusammenfassen: Die Entwicklung des Areals Flur Süd soll in Etappen stattfinden. In der ersten Etappe soll ein 70 Meter hohes Hochhaus an der Flurstrasse ermöglicht werden. Ausserdem soll der öffentliche Raum aufgewertet werden, indem Fuss- und Velowege entlang des Gleisbogens entstehen. In einer zweiten Etappe soll das Gebäude an der Flüelastrasse 28 durch einen Neubau mit einem kleineren Fussabdruck ersetzt werden. Diese Reduktion ermöglicht den Platz für einen Pocket-Park. Wichtig zu erwähnen ist, dass die Energiezentrale des ewz dann in das Hochhaus der ersten Etappe zügelt und somit auch für die Zukunft gesichert ist. Die geplante Areal-Entwicklung lässt sich nicht im Rahmen der Bau- und Zonenordnung (BZO) realisieren, weshalb der Gestaltungsplan vorliegt. In der BZO liegt das Areal in der Industrie- und Gewerbezone IG III. Es ist auch dem Hochhausgebiet III mit einer maximalen Gebäudehöhe von 40 Metern zugewiesen. Für die geplante Entwicklung musste ein Mehrwertausgleich geprüft werden. Die Verhandlungen führten dazu, dass einerseits neu eine dritte Etappe vorgesehen ist: ein Ersatzneubau Flurstrasse 65; andererseits, dass ein grösserer Pocket-Park mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von 1800 Quadratmetern realisiert wird. Der Mehrwertausgleich von 24 416 000 Franken für alle drei Etappen wurde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt. Die jeweiligen Zahlungen erfolgen ebenfalls in Etappen und gehen in den Mehrwertausgleichsfonds. Erwähnenswerte Bestandteile des Gestaltungsplans sind die Nutzung, namentlich mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen, sowie Infrastrukturen für die Energieversorgung des Quartiers, die Wärmedämmvorschriften und eine minimale Anzahl von Parkplätzen nach der Parkplatzverordnung sowie auch die Aufwertung des Freiraums, die der Öffentlichkeit zugutekommen soll. Das bezieht sich auf die Vorzone der ersten Etappe und den Pocket-Park der zweiten Etappe. Der Gestaltungsplan trägt insbesondere auch dem Lokalklima Rechnung, weil es sich um ein hitzebelastetes Gebiet handelt. So sind Massnahmen zur Hitzeminderung wie unversiegelte Flächen, Baumpflanzungen und Dachbegrünungen vorgesehen. Insbesondere ist für jede Etappe eine Pflicht zur Durchführung von qualifizierten Konkurrenzverfahren vorgesehen, die Massnahmen zur Hitzeminderung berücksichtigen müssen. Der Gestaltungsplan lag öffentlich auf und erfuhr eine Einwendung, die jedoch zurückgezogen wurde. Die Baudirektion stellte nach ihrer Vorprüfung eine Genehmigung in Aussicht. Die Mehrheit der Kommission stimmt dem Gestaltungsplan zu, ermächtigt den Stadtrat gemäss Dispositivziffer 2 Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen und nimmt den Erläuterungsbericht zur Kenntnis. Die Kommissionsmehrheit ist der Meinung, dass der Gestaltungsplan eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Areals ermöglicht. Die GLP stimmt dem Gestaltungsplan zu, weil damit Raum für Arbeitsplätze geschaffen und gleichzeitig dafür gesorgt wird, dass die Verdichtung unter Berücksichtigung von Freiraum, Umwelt und Klimafragen angegangen wird. Wir begrüßen auch, dass Massnahmen zur Hitzeminderung explizit thematisiert werden. Schliesslich sind wir überzeugt, dass die Dienstleistungsnutzungen auf dem Areal Flur Süd die künftigen Wohn- und Gewerbenutzungen auf dem Koch-Areal gut ergänzen und das Funktionieren des nutzungsdurchmischten Quartierteils insgesamt positiv beeinflussen werden.



Kommissionsminderheit:

Brigitte Fürer (Grüne): Der private Gestaltungsplan Areal Flur Süd hat wie die meisten Gestaltungspläne in der Stadt eine lange Geschichte. Das Muster ist: die Grundeigentümer wollen etwas von der Stadt und die Stadt ermöglicht es. Früher wurde das als öffentlich-private Partnerschaft bezeichnet, heute nennt man es einen kooperativen Planungsprozess. Die Bevölkerung oder das Quartier wurden nicht einbezogen. Vorliegend ist somit das Verhandlungsergebnis zwischen den Grundeigentümern und der Stadt und eigentlich auch dem Amt für Städtebau. Der Prozess ist wenig transparent und es gibt ein Gremium, ein Baukollegium, das am Ende entscheidet, ob die Voraussetzungen gegeben sind, ob also die städtebauliche Qualität besteht, um so massiv verdichten zu dürfen. Am Ende darf der Gemeinderat zu den privaten Gestaltungsplänen Ja oder Nein sagen. Inhaltlich bemängeln wir folgendes. Standort und Erschliessung: Der Bahnhof Altstetten liegt in 15 Minuten Fussdistanz. Es ist also eine vollkommen andere Situation als beim Gebiet Neu-Oerlikon. Mit dem Bus fährt man innerhalb von 10 Minuten zum Bahnhof. Der Standort kann darum nicht als guter Standort für 4000 zusätzliche Arbeitsplätze bezeichnet werden. Die Frage, ob in Zeiten von Homeoffice solche Büros und Monokulturtürme überhaupt noch gefragt sind, muss gestellt werden. Zu den Gewerbenutzungen: In der Stadt sind Gewerbeflächen ein rares Gut. Ansonsten betont der Stadtrat bei jeder Gelegenheit, dass es wichtig ist, Gewerbeflächen zu sichern und zu erhalten. In diesem Fall ermöglicht er jedoch den Grundeigentümern, dass Handel und Dienstleistungen zulasten der Gewerbenutzung massiv ausgebaut werden können. Zu Freiraum und Klima: Es ist tags- und nachtsüber ein bioklimatisches Massnahmegebiet. Im Bericht ist lapidar festgehalten: «Im Rahmen der weiteren Projektierung ist zu prüfen», «Baukörper für günstiges Mikroklima optimieren», «Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräume beschatten» und «Fassaden klimaökologisch begrünen». Das Hochhausdach ist von der Begrünung ausgenommen. Eine Fassadenbegrünung ist für uns Grüne nur eine Ultima Ratio und vor allem in Ergänzung zu anderen bioklimatischen Massnahmen wie Bäumen und Grünflächen einzusetzen. Auf dem Areal hat es für solche Massnahmen jedoch keinen Platz. Fassadenbegrünungen à la «Saurstoffi» bei Rotkreuz oder der gern zitierte «Bosco Verticale» in Mailand sind ökologischer Nonsens. Der Energieeinsatz für die Pflege und den Ersatz der Pflanzen und auch für die Bewässerung ist nicht nachhaltig. Allenfalls dient eine Fassadenbegrünung der Aufenthaltsqualität, wenn man im Hochhaus arbeitet und grün sieht. Ansonsten ist zum Freiraum wenig Verbindliches vorgesehen oder es scheint sich um Augenwischerei zu handeln. So sieht beispielsweise Artikel 24 Absatz 4 vor: «Entlang der Flurstrasse ist unter Berücksichtigung der Erschliessung eine raumwirksame Begrünung anzulegen.» Das klingt gut. Aus dem Bericht gemäss der Raumplanungsverordnung (RPV) wird aber klar, dass aufgrund der Platzverhältnisse keine Bäume möglich sind. Entlang der Flüelastrasse sind ebenfalls Bäume vorgesehen. Sie wurden aber nicht im Gestaltungsplanperimeter eingetragen wie beispielsweise die Bäume in der zweiten Etappe. Der Park von 1800 Quadratmetern kommt erst in der zweiten Etappe – wenn überhaupt. Denn die Verträge mit dem ewz laufen bis zum Jahr 2044. Bei weiteren Themen sieht es ähnlich aus. Beispielsweise können die Lärm-Planungswerte gegenüber dem Koch-Areal nur mit Betriebsoptimierungen eingehalten werden. Der Nachweis muss erst im Baubewilli-



gungsverfahren erbracht werden. Wegen des Grundwassers wäre in diesem Gebiet eigentlich nur ein Untergeschoss möglich. Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) stellte aber bereits eine Ausnahme in Aussicht, damit weitere Untergeschosse gebaut werden können. Das Fazit für uns Grüne: eine Verdichtung wie an der Europaallee mit nur mässig guter Erschliessung durch öffentlichen Verkehr; wenig zukunftsfähig in Zeiten von Homeoffice; die zusätzlichen Freiräume in den Pocket-Parks werden erst in Etappen mit einem Horizont von 2040 erstellt; die für die klimaökologische Ausgestaltung wichtige zusätzliche Grün- und Retentionsfläche wird ebenfalls auf spätere Verfahren oder Etappen verschoben; durch die massive Verdichtung wird kein einziger Quadratmeter Freiraum freigespielt; die Öffentlichkeit erhält einen Fuss- und Veloweg, die aber gleichzeitig der Arealerschliessung dienen; der Ökologie und für hitzemindernde Massnahmen soll Platz gegeben werden, quantitativ wird aber nichts festgelegt. Wenn ein solcher Streifen so viele Funktionen aufnehmen muss, müsste eine Mindestbreite definiert werden. Wir Grünen können dem privaten Gestaltungsplan Areal Flur Süd nicht zustimmen, weil er kein Beitrag zu einer zukunftsgerichteten Stadt- und Quartierentwicklung ist. Aus unserer Sicht ist es eine «public-private partnership», die dem Motto der maximalen Nutzungsverdichtung und Gewinn für Private folgt, während alles Zusätzliche von der Stadt finanziert wird. Das ist nicht in unserem Sinne.

Weitere Wortmeldungen:

Jean-Marc Jung (SVP): So schwarz, beziehungsweise grün, wie unsere Vorrednerin sehen wir es nicht. Der private Gestaltungsplan stellt kein Problem dar; beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der UBS. Man muss das Ganze aber im Zusammenhang mit der nächsten Sitzung sehen, wo wir die BZO-Teilrevision und den privaten Gestaltungsplan für das angrenzende Koch-Areal behandeln werden. Die erste Etappe auf dem Areal Flur Süd umfasst ein Hochhaus und einen neuen Fuss- und Veloweg entlang des Gleisbogens. Bei der zweiten Etappe entsteht ein kleinerer Fussabdruck mit einem zusammenhängenden Freiraum. Für atmungsaktiven Grünraum wird unserer Ansicht nach ausreichend gesorgt. Das Gebiet betrifft das Hochhausgebiet III mit einer maximalen Bauhöhe von 40 Metern. Wie hoch wird gebaut? Es wird 73 Meter hoch gebaut. Die Überschreitung der 40 Meter wird unter anderem mit dem Masterplan oder der übergeordneten Zielsetzung begründet. Schaut man von dort aus in Richtung Uetliberg, wird man bald ein anderes Hochhaus in die Höhe wachsen sehen: das ABZ-Wohnhochhaus. Es wird 40, 60, 80 Meter hoch gebaut und schliesslich darüber hinaus auf 86 Meter. Dort entfernt man sich von den 80 Metern und geht auf 86 Meter. Ich frage mich, ob damit nicht Präzedenzfälle geschaffen werden. Wir haben ein Baukollegium mit seinen vielen Beratern und ich frage mich, ob sie eine klare Strategie haben oder ob der Richtplan abgewartet wird. STR André Odermatt hielt heute fest, dass die Hochhausrichtlinien überarbeitet werden. Für das UBS-Hochhaus wird ein Mehrwertausgleich von 24 Millionen Franken fällig. Nebenan beim privaten Gestaltungsplan Koch-Areal wird kein Mehrwertausgleich fällig, weil gemeinnützig gebaut wird. Auch der Immobilienentwickler SENN, der dort Gewerberäume erstellt, ist vom Mehrwertausgleich befreit. Innerhalb dieser kleinen Gegend haben wir eine Ungleichbehandlung. Das benachbarte Koch-Areal war ursprünglich eine Industrie- und Gewerbezone. Jetzt wird es zu einer Zentrumszone Z7 mit hohem Wohnanteil umfunktioniert. Da dies aber im Areal Flur Süd



nicht geschah, sieht man auch hier eine Ungleichheit. Nicht nur bei der Höhe der Häuser wird ungleich behandelt, auch bei den Umzonungen und beim Mehrwertausgleich. Es ist geplant, die behördenverbildlichen Hochhausrichtlinien zu aktualisieren. Die Frage ist, wie lange diese Überarbeitung noch dauert und wie die Strategie bis dahin aussehen soll. Das langfristige Konzept bleibt inexistent. Es gibt Stadträte, die sicherlich mehr wissen als wir, aber weniger sagen.

Ernst Danner (EVP): *In der Beilage der Weisung hat es ein interessantes Foto: Es ist das geplante Hochhaus. Wir sehen, wie massiv es sein wird. Die Fläche vor dem Hochhaus ist vollständig versiegelt. Soweit ich es erkennen kann, sind es keine Verbundsteine, die eine Versickerung zulassen würden. Das ist die Fantasie der Planenden. Von Grün ist nichts zu sehen. Die Fassadenbegrünungen sind eine Alibiübung. Die EVP betrachtet dies beim Siedlungsrichtplan als grün bemalten Beton. Eine solche Verdichtung und eine solche Stadt wollen wir nicht. Darum sagen wir Nein zum Projekt Flur Süd.*

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–2

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–2.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–2.

Mehrheit:	Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Reto Brüesch (SVP), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svosve (AL), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Jean-Marc Jung (SVP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP)
Minderheit:	Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Referentin; Jürg Rauser (Grüne)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 91 gegen 22 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 3

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 3.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 3.

Mehrheit:	Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Reto Brüesch (SVP), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svosve (AL), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Jean-Marc Jung (SVP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP)
Minderheit:	Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Referentin; Jürg Rauser (Grüne)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 93 gegen 20 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



6 / 6

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Areal Flur Süd», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften (Beilage 1 vom 23. Juni 2021) und Plan Mst. 1:1000 (Beilage 2 datiert vom 17. Mai 2021), wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Areal Flur Süd» in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

Unter Ausschluss des Referendums:

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

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 1. Dezember 2021 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 31. Januar 2022)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat