

UBS AG,
vertreten durch UBS Business Solutions AG CH, Group Corporate Services

Privater Gestaltungsplan «Areal VZA1»

Zürich-Altstetten, Kreis 9, Kanton Zürich

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Impressum

Auftraggeber UBS AG, vertreten durch UBS Business Solutions AG CH, Group Corporate Services

Auftragnehmer ProjektBeweger GmbH
Wiesenstrasse 14
8008 Zürich

T +41 44 503 53 80
info@projektbeweger.ch
www.projektbeweger.ch

Bearbeitung Lukas Köchli, Felix Manz

Version 3.0

Datum 13.07.2023

Auftrags-Nr.: A106

Version	Datum	Kommentar
1.0	13.07.2022	Fassung für die öffentliche Auflage und Vorprüfung
2.0	29.06.2023	Fassung für die Lesung Amt für Städtebau Zürich
3.0	13.07.2023	Fassung für die Behandlung Stadtrat und Gemeinderat

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts	7
1.1. Dieser Bericht	7
1.2. Massgebliche Dokumente des privaten Gestaltungsplans	7
2. Ausgangslage	8
2.1. Anlass und Zweck	8
2.2. Städtebauliche und stadträumliche Lage	8
2.3. Projektperimeter	9
2.3.1. Perimeter	9
2.3.2. Aktuelle Nutzung	10
2.3.3. Dienstbarkeiten	10
2.4. Arealentwicklung	11
2.4.1. Machbarkeitsstudie	11
2.4.2. Masterplan Arealentwicklung VZA	11
2.4.3. Studienauftrag	13
2.4.4. Gestaltungsplan	14
3. Erläuterung des Vorhabens	15
3.1. Städtebau / Architektur	15
3.2. Dreistundenschatten	17
3.3. Freiraum VZA1	18
3.4. Massnahmen im Areal VZA2	20
3.5. Nutzung	21
3.6. Verkehr und Erschliessung	21
3.6.1. Erschliessung öffentlicher Verkehr	21
3.6.2. Erschliessung Fuss- und Veloverkehr	23
3.6.3. Erschliessung motorisierter Individualverkehr und Anlieferung	24
3.6.4. Abstellplätze für Personenwagen und leichte Zweiräder	26
3.6.5. Feuerwehrezufahrten	27
3.7. Energienutzung	27
3.8. Werkleitungsverlegung	28

4. Vorhaben in der Umgebung	29
4.1. Projekt Ausbau Personenunterführung West.....	29
4.2. Projekt Umgestaltung Max-Högger-Strasse.....	29
4.3. Berücksichtigung möglicher Entwicklungen	30
4.4. Baulinienrevision	31
5. Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	32
5.1. Kantonaler Richtplan	32
5.2. Regionaler Richtplan	33
5.3. Kommunaler Richtplan.....	36
5.4. Bau- und Zonenordnung	39
5.5. BZO-Teilrevision «Aktualisierung Hochhausrichtlinien»	39
5.6. Kommunaler Energieplan.....	41
5.7. Fachplanung Stadtbäume	41
6. Sachthemen / Auswirkungen	43
6.1. Mehrwertausgleich / Städtebaulicher Vertrag.....	43
6.2. Dienstbarkeitsverträge.....	43
6.3. Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	44
6.3.1. Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS).....	44
6.3.2. Denkmalschutz	44
6.3.3. Natur- und Landschaftsschutz.....	44
6.3.4. Archäologie.....	44
6.4. Umwelt und Naturgefahren.....	45
6.4.1. Einleitung	45
6.4.2. Freiräume	45
6.4.3. Freiraumversorgung mit öffentlichem Freiraum	45
6.4.4. Lichtemissionen.....	46
6.4.5. Lokalklima	46
6.4.6. Kaltluftabflüsse und Windkomfort	49
6.4.7. Klimaschutzziel Netto Null 2040	50
6.4.8. Altlasten.....	52
6.4.9. Grundwasser.....	52

6.4.10. Entwässerung	56
6.4.11. Naturgefahren (Hochwasserschutz)	56
6.4.12. Lärmschutz	57
6.4.13. NIS	57
6.4.14. Erschütterungen und Körperschall	58
6.4.15. Störfall	59

7. Erläuterung der wichtigsten Gestaltungsplanvorschriften 60

7.1. A. Allgemeine Bestimmungen	60
7.2. B. Bau- und Nutzungsvorschriften	61
7.3. C. Freiraum	71
7.4. D. Gestaltung	73
7.5. E. Erschliessung und Parkierung.....	73
7.6. F. Umwelt	75
7.7. G. Schlussbestimmungen	76

8. Interessenabwägung 77

8.1. Einleitung	77
8.2. Innenentwicklung	77
8.3. Freiraum und Lokalklima.....	77
8.4. Verkehr.....	78
8.5. Umwelt.....	78
8.6. Nachhaltigkeit.....	79
8.7. Fazit	79

9. Verfahren 80

9.1. Gestaltungsplan.....	80
9.2. Baulinienrevision	80
9.3. Verträge mit Stadt.....	80

Anhangsverzeichnis

1. Literatur- und Quellenverzeichnis	82
--	----

1. Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

1.1. Dieser Bericht

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

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

1.2. Massgebliche Dokumente des privaten Gestaltungsplans

Das Dossier zum privaten Gestaltungsplan «Areal VZA1» beinhaltet insgesamt folgende Dokumente:

- Nr. 01: Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan (rechtsverbindlich)
- Nr. 02: Plan zum privaten Gestaltungsplan (rechtsverbindlich)
- Nr. 03: Erläuterungsbericht zum privaten Gestaltungsplan (vorliegender Bericht, erläuternd)
- Nr. 04: Richtprojekt (Beilage zum Erläuterungsbericht)
- Nr. 05: Umgebungsplandossier (Beilage zum Erläuterungsbericht)
- Nr. 06: Entwässerungskonzept (Beilage zum Erläuterungsbericht)
- Nr. 07: Verkehrsbericht (Beilage zum Erläuterungsbericht)
- Nr. 08: Objektschutzkonzept Hochwasser (Beilage zum Erläuterungsbericht)
- Nr. 09: Bericht Lokalklima (Beilage zum Erläuterungsbericht)
- Nr. 10: Bericht Windkomfort und Kaltluft (Beilage zum Erläuterungsbericht)
- Nr. 11: Lärmgutachten (Beilage zum Erläuterungsbericht)
- Nr. 12: Störfallgutachten (Beilage zum Erläuterungsbericht)

Der private Gestaltungsplan, welcher sich aus den Vorschriften und dem zugehörigen Plan Massstab 1:500 (bestehend aus «Situationsplan» und «Plan gewachsener Boden») zusammensetzt, stützt sich inhaltlich ab auf den Masterplan «Zürich Altstetten, Arealentwicklung VZA» [11], dem der Stadtrat mit STRB Nr. 512/2020 zustimmte sowie auf das Richtprojekt [1]. Die Vorschriften werden im vorliegenden Erläuterungsbericht im Kapitel 7 erläutert.

Weiter beschreibt der vorliegende Erläuterungsbericht das Vorhaben (vgl. Kapitel 3) und dessen Übereinstimmung mit den übergeordneten Planfestlegungen (vgl. Kapitel 5 und 6).

2. Ausgangslage

2.1. Anlass und Zweck

UBS betreibt bereits heute auf dem Areal VZA «Verarbeitungszentrum Altstetten» (Gebäude VZA1 und VZA2) ein für sie wichtiges Dienstleistungszentrum mit ca. 2'800 Beschäftigten und der UBS Business University. Die Grundstücke und Gebäude sind Eigentum der UBS AG. Das Gebäude VZA2 wurde vor rund fünf Jahren saniert und weist einen hohen Substanzwert auf. Das Gebäude VZA1 hingegen ist sanierungsbedürftig und soll rückgebaut und ersetzt werden.

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

Die Liegenschaft VZA1 soll kurzfristig im Kontext des Masterplans Arealentwicklung VZA verdichtet werden und den Dienstleistungsstandort Bahnhof Altstetten stärken. Das bestehende Gebäude VZA1 auf der Parzelle AL8499 soll durch ein Neubauprojekt ersetzt werden. Neben Arbeitsplätzen sind an geeigneten Lagen publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen.

2.2. Städtebauliche und stadträumliche Lage

Das Arbeitsgebiet Bahnhof Altstetten ist eines der grossen Entwicklungsgebiete der Stadt Zürich. Mit der Entwicklung des Bahnhofs Altstetten zu einer übergeordneten Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs hat sich im Umfeld des Bahnhofs ein zweites Zentrum in Altstetten etabliert. Das Gebiet zwischen Autobahn und Gleisraum am westlichen Stadtrand von Zürich ist im Wandel von einem ehemaligen Industrie- und Gewerbegebiet zu einem Dienstleistungsstandort und zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrserschliessung (Bahnhof Altstetten, Autobahn A1), eine hohe Nutzungsdurchmischung und Heterogenität aus. Das Gebiet wird durch die Autobahn und den SBB-Gleisraum begrenzt und ist lärmbelastet.

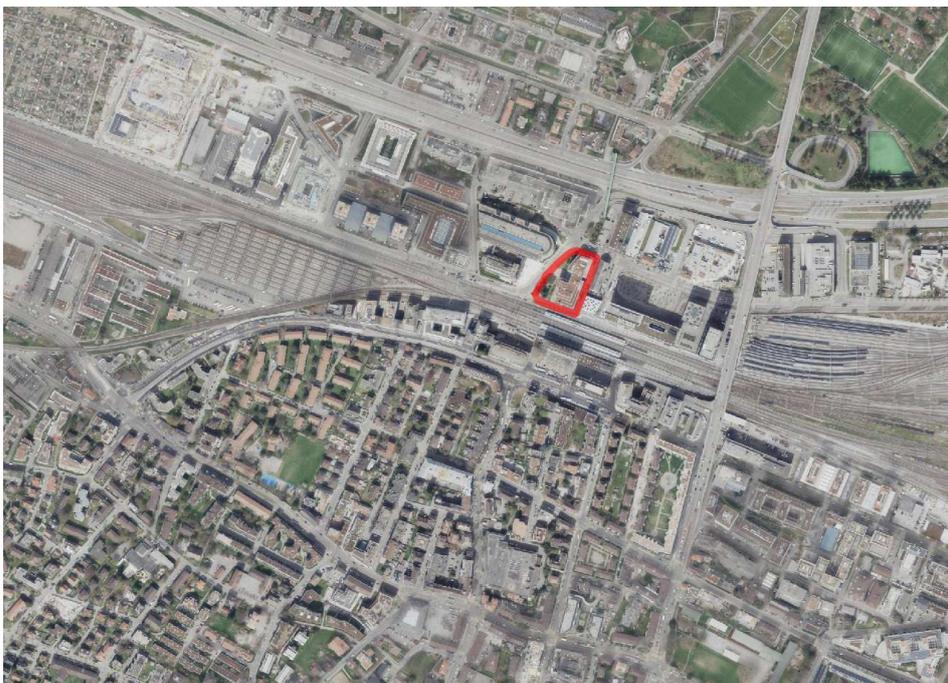


Abbildung 1 Orthofoto, rot = Perimeter Gestaltungsplan (Quelle: GIS Kt. Zürich, Zugriff: 08.07.2022)

Im Rahmen einer kooperativen Planung haben von 1999 bis 2001 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zusammen mit der Stadt Zürich das «Entwicklungskonzept Arbeitsgebiet Bahnhof Altstetten» [19] erarbeitet. Darin werden Grundsätze zu den Bereichen Image und Nutzung, Städtebau und Freiraum sowie Mobilität formuliert, die planerischen Ergebnisse festgehalten und Massnahmen zur baulich-gestalterischen Aufwertung des Gebiets benannt. Das Entwicklungskonzept wurde 2012/2013 ergänzt durch zwölf übergeordnete Leitsätze für die zukünftige räumliche Entwicklung des Zentrumsgebiets Altstetten, welche im Faltblatt «Zentrumsgebiet Altstetten, zwölf Leitsätze für die Zukunft» [18] festgehalten sind. Diese Instrumente sind weiterhin ein Hilfsmittel für die planerische Umsetzung im Gebiet.

Grosse Volumen / Hochhäuser mit Dienstleistungsnutzung und öffentlichen Erdgeschoss sowie aufgewerteten Freiräumen sind entlang des Gleisfeldes vorgesehen. Zudem ist nördlich der Gleise eine bessere Durchgängigkeit von der Personenunterführung (PU) West in Richtung PU Mitte gefordert.

Das Areal VZA1 soll im Kontext dieser Veränderungen im Umfeld des Bahnhofs Altstetten verdichtet und in seiner Wichtigkeit als Dienstleistungsstandort von UBS in der Stadt Zürich gestärkt werden.

2.3. Projektperimeter

2.3.1. Perimeter

Der Perimeter des Gestaltungsplans «Areal VZA1» umfasst die Parzelle Kat.-Nr. AL8499 mit einer Fläche von 6'112 m². Das Grundstück ist im Eigentum der UBS AG und liegt zwischen der Aargauer-, Max-Högger-Strasse, dem Gleisfeld des Bahnhofs Altstetten und dem Vulkanplatz. Das Grundstück VZA1 grenzt im Osten an die Grundstücke der Schreinerei Hobel sowie der SBB (Connex).

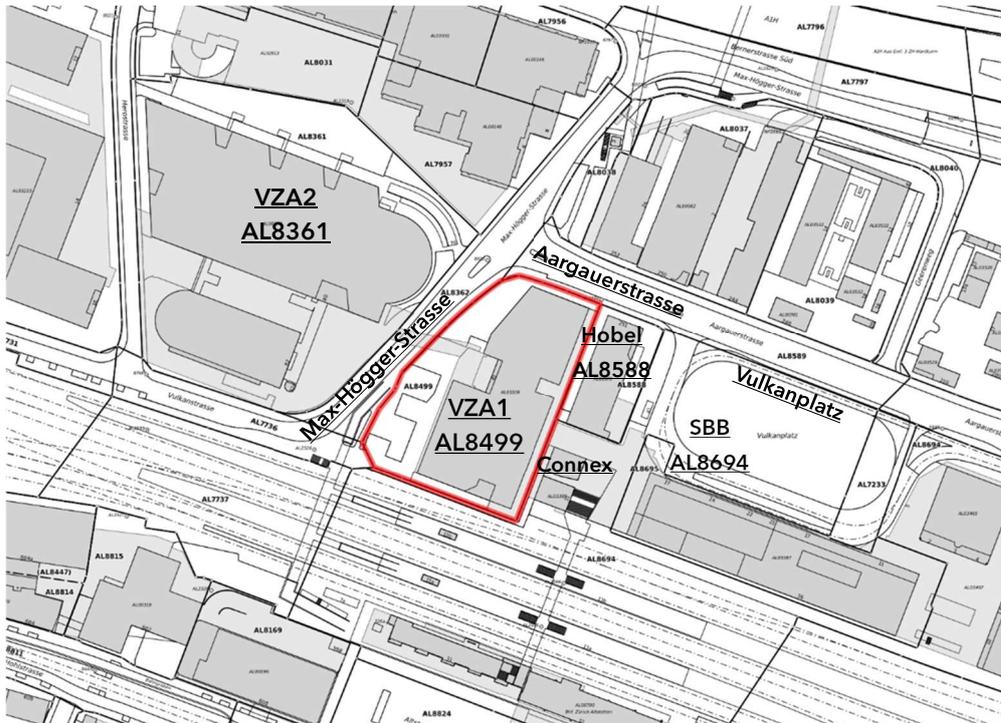


Abbildung 2 Auszug Amtliche Vermessung, rot = Perimeter Gestaltungsplan (Quelle: GIS Kt. Zürich, Zugriff: 09.05.2023)

2.3.2. Aktuelle Nutzung

Das VZA1 an der Max-Högger-Strasse 81 bildet zusammen mit dem gegenüberliegenden VZA2 (Max-Högger-Strasse 82) das Verarbeitungszentrum Altstetten von UBS.

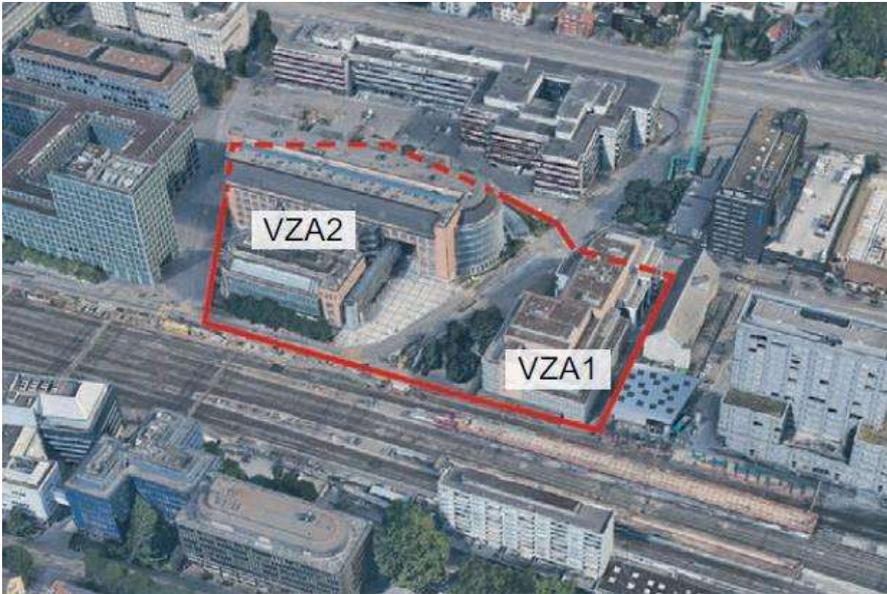


Abbildung 3 Luftaufnahme Areal VZA (Quelle: Google Maps, bearbeitet durch Planpartner AG)

2.3.3. Dienstbarkeiten

Im Folgenden werden die für den vorliegenden Gestaltungsplan relevanten Anmerkungen und Dienstbarkeiten aus dem Grundbuch beschrieben.

Über das Grundstück Kat.-Nr. AL8499 führen im Baulinienbereich eine Wassertransportleitung und eine Quellwasserleitung der Wasserversorgung der Stadt Zürich (WVZ). Zudem ist ein Kabelrohrblock der Swisscom vorhanden. Durch das Projekt ist die Verlegung dieser Leitungen und des Kabelrohrblocks nötig; diese wird mit der WVZ, der Swisscom und den anderen relevanten Dienstabteilungen koordiniert (vgl. Kapitel 3.8).

Zugunsten der Parzelle Kat.-Nr. AL8499 (Geltungsbereich Gestaltungsplan) besteht ein Näherbaurecht zulasten der Parzelle Kat. Nr. AL8588 (Schreinerei Hobel). Bauten dürfen bis auf den baugesetzlichen minimalen Gebäudeabstand erstellt werden.

Zugunsten der Parzelle Kat.-Nr. AL8588 (Schreinerei Hobel) gestattet die Parzelle Kat.-Nr. AL8499 (Geltungsbereich Gestaltungsplan), dass das Grundstück der Schreinerei Hobel beliebig industriell und gewerblich genutzt werden darf.

Zudem gestattet die Parzelle Kat.-Nr. AL8499 (Geltungsbereich Gestaltungsplan) dem Eigentümer der Parzelle Kat. Nr. AL8588 (Schreinerei Hobel) auf dem Grundstück steil- oder flachgedeckte Neu-, Um-, An- und Aufbauten von beliebiger Art, Höhe und Geschosszahl, wie solche von den zuständigen Baupolizeibehörden selbst unter Gewährung von Ausnahmegewilligungen gestattet werden, zu errichten und beizubehalten.

Entlang der Max-Högger-Strasse ist auf Parzelle Kat.-Nr. AL8499 (Geltungsbereich Gestaltungsplan) ein öffentlicher Fussweg zugunsten der Stadt Zürich eingetragen. Dieses Fusswegrecht soll an das Ersatzneubau-Projekt von UBS angepasst werden. Zusätzlich zu dem bestehenden Wegrecht wird mit dem Gestaltungsplan und dem städtebaulichen Vertrag ein neuer öffentlicher Fussweg zugunsten der Öffentlichkeit samt beschränktem Fahrwegrecht (Veloweg zu Veloabstellplätze, Feuerwehrezufahrt VZA1) im Grundbuch gesichert, welcher gemäss Masterplan entlang der Gleise mit einer Wegbreite von 3.5 m die beiden Personenunterführungen und die VBZ-Haltestellen verbindet.

2.4. Arealentwicklung

2.4.1. Machbarkeitsstudie

UBS hat in den Jahren 2018/2019 eine Machbarkeitsstudie über das Areal VZA erarbeiten lassen, um verschiedene Szenarien für einen Ersatz der bestehenden Liegenschaften zu untersuchen. Die Machbarkeitsstudie untersuchte Varianten mit Arealüberbauung gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) und Varianten, die von einer Verdichtung über die BZO 2016 hinausgehen.

Das Baukollegium der Stadt Zürich beurteilte im September 2019 die Variante mit einer Verdichtung über BZO 2016 hinaus als klar besser als eine Arealüberbauung im Rahmen der BZO. Der Standort wurde als geeignet für ein Hochhaus eingestuft. Die genaue Höhe des Hochhauses in der Grössenordnung zwischen 80 und 110 m sollte gemäss Baukollegium über ein Konkurrenzverfahren ermittelt werden. Wegen dem langen Realisierungshorizont soll der Ersatz für das Gebäude VZA2 erst zu einem späteren Zeitpunkt konkretisiert werden. Hingegen soll gemäss Baukollegium die Aufwertung des bestehenden Aussenraums des Areals VZA2 in die Entwicklung und nächsten Planungsschritte des Areals VZA1 einbezogen werden.

Der ortsbauliche Gewinn wird gemäss Baukollegium unter anderem über die Aufwertung der Freiräume und die Aktivierung des Erdgeschosses erreicht. Das Zusammenspiel von Stadtraum und publikumsorientierter Erdgeschossnutzung sei an diesem Ort von zentraler Bedeutung.

2.4.2. Masterplan Arealentwicklung VZA

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie und der Empfehlungen des Baukollegiums hat UBS unter Begleitung der Stadt Zürich (AFS, GSZ, TAZ, UGZ, ewz und Stv. Energiebeauftragter) den Masterplan «Zürich Altstetten, Arealentwicklung VZA» [11] erarbeitet, dem der Stadtrat mit STRB Nr. 512/2020 zugestimmt hat.

Dieser formuliert die Eckwerte für den Studienauftrag und den Gestaltungsplan für das Areal VZA1. Zusätzlich sind darin Massnahmen zur Freiraumaufwertung, Aufhebung von oberirdischen Parkplätzen und Schaffung einer West-Ost-Durchwegung auf dem Areal VZA2 enthalten, welche zeitgleich mit dem Neubauprojekt VZA1 realisiert werden müssen.

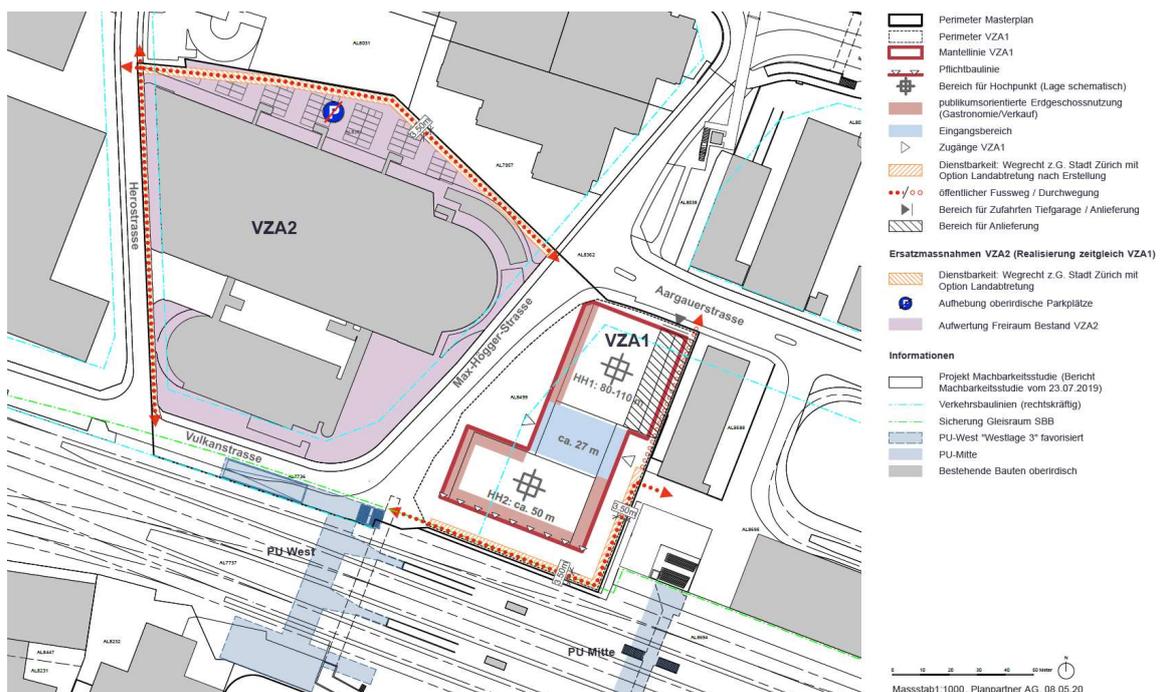


Abbildung 4 Auszug aus dem Masterplan - Masterplankarte 1: Eckwerte Gestaltungsplan

Der Masterplan trifft Aussagen zur Etappierung, zum Städtebau, zur Nutzung, zum Freiraum, zur Mobilität, zum Lokalklima (Hitzeminderung), zur Energieversorgung, zum Grundwasser, zum Lärmschutz und zur Störfallvorsorge und enthält diesbezügliche Grundsätze fest. Der Masterplan enthält die Eckwerte des Gestaltungsplans wie z.B. Fussabdruck, Erdgeschossnutzungen, Zugänge, Wegeverbindungen und Erschliessungsgrundsätze.

Der Masterplan zeigt auf, dass sich die Entwicklungsabsichten der Stadt Zürich und von UBS in Bezug auf den Standort am Bahnhof Zürich-Altstetten und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze an sehr gut erschlossener Lage decken.

Das arealübergreifende Freiraumkonzept sieht einen inneren Garten und Gleisnischen als öffentliche Stadträume vor. Aus der Setzung des Gebäudes auf dem Areal VZA1 ergibt sich eine städtebauliche Weiterentwicklung des Vulkanplatzes und eine Verknüpfung mit weiteren Arealen entlang der Vulkanstrasse. Mit der nach Westen versetzten Bauflucht wird der Zugangsort zur Personenunterführung Mitte räumlich grosszügig gefasst. Zwischen der Überbauung Westlink und dem Neubau VZA1 entsteht so ein angemessener Bahnhofsplatz Altstetten Nord in Korrespondenz mit dem bestehenden Altstetterplatz im Süden (Gleisnische Altstetterplatz Nord). Die zweite bedeutende «Gleisnische» entsteht zwischen den Gebäuden VZA1 und VZA2 an der Stelle, wo die Personenunterführung West an die Max-Högger-Strasse anschliesst.

Gegenüber der heutigen Situation wird die Gebäudeflucht VZA1 vom Gleis nach Norden zurückgesetzt, sodass der Freiraum zusätzliche Fläche erhält. Das Zurücksetzen der Gebäudeflucht schafft entlang der Gleise die räumliche und funktionale Verbindung von der «Gleisnische Max-Högger-Strasse» zur «Gleisnische Altstetterplatz Nord».

Entlang der Max-Högger-Strasse und des Gleisraums sind Bäume geplant, welche die ökologischen Vernetzungskorridore im Sinne des kommunalen Richtplans Siedlung stärken. Die Freiräume und Bäume leisten zudem einen wichtigen Beitrag zur Hitzeminderung.

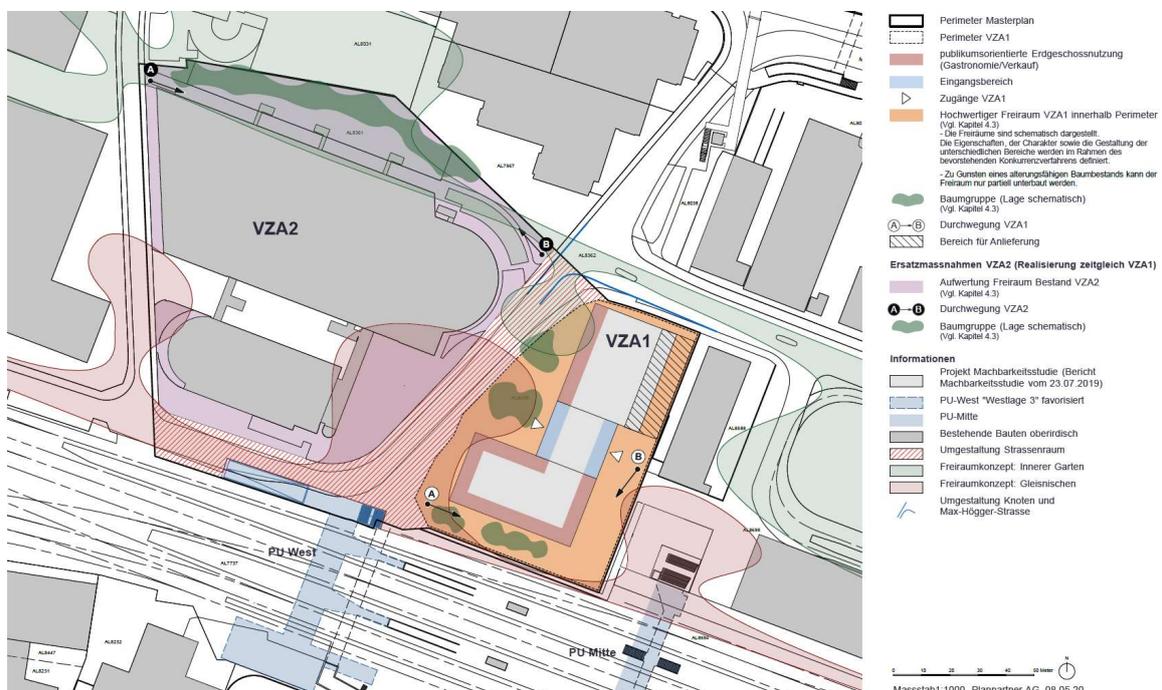


Abbildung 5 Auszug aus dem Masterplan - Masterplankarte 2: Freiraum

2.4.3. Studienauftrag

Auf Basis des Masterplans wurde in einem zweistufigen Studienauftrag sowohl für den Ersatzneubau VZA1 als auch für die Freiraumaufwertung VZA2 der bestgeeignete Projektentwurf ermittelt. Ziel des Studienauftrags war die Eruiierung eines hochwertigen städtebaulichen und architektonischen Vorschlags zur Entwicklung des VZA-Areals. Es galt eine gestalterisch hochwertige, wirtschaftlich tragfähige Bebauung zu erarbeiten. Die neue Überbauung hat über qualitätsvolle Arbeitsplätze, publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss sowie hochwertige öffentliche Aussenräume zu verfügen.

Das Hochhaus-Projekt hat für UBS wie auch für die Stadt Zürich Leuchtturm-Charakter. Es sind erhöhte Anforderungen an die Bauten, die Freiräume und die Durchwegung zu erfüllen. Zudem sind ambitionierte Massnahmen hinsichtlich Lokalklima / Hitzeminderung, ein innovatives Energiekonzept, eine ausserordentliche Leistung der Hochpunkte bzgl. Windkomfort, sowie die Belebung der Stadträume durch publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen vorgesehen.

Der Projektvorschlag von Kengo Kuma & Associates aus Tokyo (in Zusammenarbeit mit Itten+Brechtbühl AG) und Hager Partner AG, Zürich (neu Uniola AG, Landschaftsarchitektur) wurde vom Beurteilungsgremium einstimmig zum Sieger gekürt (vgl. Bericht der Beurteilung [12]). Der Projektvorschlag (vgl. Richtprojekt Beilage [1]) hat das Gremium insbesondere hinsichtlich Setzung des Gebäudes, architektonischem Ausdruck und grosser Flexibilität der Grundrisse sehr überzeugt.

Aus Sicht des Beurteilungsgremiums weist das Projekt einen klaren ortsbaulichen Gewinn auf:

- Die Verdichtung mit zwei Hochpunkten erfolgt an exzellenter mit dem öffentlichen Verkehr erschlossener Lage in Zürich.
- Die Gebäudehöhen referenzieren sowohl den historischen Bestand (Bahnhofgebäude von Max Vogt) als auch die in den letzten Jahren entstandene Hochhaussilhouette und stärken so das städtebauliche Ensemble markant.
- Die Vernetzung kann ggü. heute mit einem attraktiven, öffentlichen Fussweg klar verbessert werden.
- An den Passantenlagen sind öffentliche Nutzungen vorgesehen.
- Der Fussabdruck entspricht im Wesentlichen den oberirdischen Gebäudevolumen, so dass namhafte, mit hochstämmigen, alterungsfähigen Bäumen bepflanzbare Aussenbereiche entstehen.
- Zusammen mit dem Perimeter VZA2 entstehen differenzierte, sorgfältig gestaltete Freiräume mit vielfältiger Aufenthaltsqualität. Ausserdem wird das Freiraumangebot mit Terrassen und Kaskaden stark erweitert.
- Die Sichtbarkeit von UBS als grösste Bank der Schweiz wird auf zukunftsgerichtete Art zum Ausdruck gebracht. Die Identität des Bahnhofs Altstetten als prosperierender Ort in Zürich wird gestärkt.

Das Projekt weist gegenüber dem Masterplan einzelne Abweichungen auf, u.a.:

- Die Mantellinien des Masterplans wurden bei insgesamt vergleichbarem Fussabdruck angepasst und im Gegenzug die Freiflächen leicht verschoben.
- Die Gebäudeflucht Haus Nord zur Aargauerstrasse wurde gegenüber dem benachbarten Gebäude «Hobel» leicht zurückgesetzt, was der bestehenden Baulinie entspricht und so eine eigenständigere Setzung darstellt.
- Die Gebäudehöhe Haus Süd wurde zurückgenommen und nimmt so zur Bebauung um den Altstetterplatz auf der anderen Gleisseite Bezug. Auf einen Verbindungsbau zwischen dem Haus Süd und dem Haus Nord wurde verzichtet.

Das Beurteilungsgremium beurteilt die Abweichungen gegenüber dem Masterplan als massvoll und gerechtfertigt.

2.4.4. Gestaltungsplan

Die Realisierung eines Hochhauses mit einer Gebäudehöhe von über 80 m und mit einer Ausnützung über die BZO 2016 hinaus bedingt die Aufstellung eines privaten Gestaltungsplans für den Perimeter VZA1.

Das Siegerprojekt wurde unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zu einem Richtprojekt für den Gestaltungsplan weiterentwickelt. Eine Dokumentation findet sich in der Beilage [1]. Im Kapitel 3 wird das Richtprojekt in den wichtigsten Punkten erläutert.

Parallel zum Richtprojekt wurde der vorliegende Gestaltungsplan in Abstimmung mit den relevanten Ämtern der Stadt Zürich ausgearbeitet. Dieser dient als planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung des Vorhabens.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielsetzungen teilweise von der Bau- und Zonenordnung abweichende und v.a. auch spezifischere Festlegungen getroffen; insbesondere bzgl. Nutzungsmass, Gebäudehöhen und Gebäudestellung.

Mit dem Gestaltungsplan werden die wesentlichen planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen für das Bauvorhaben definiert.

3. Erläuterung des Vorhabens

3.1. Städtebau / Architektur

Neues Dienstleistungszentrum

Das Projekt (vgl. Richtprojekt Beilage [1]) verfolgt ein zweifaches Ziel: ein neues Dienstleistungszentrum mit hoher Qualität für UBS zu schaffen und gleichzeitig einen der besonderen Lage entsprechenden stadträumlichen und städtebaulichen Beitrag zu leisten. Der Neubau bildet auf der Westseite einen Ort, der eine enge Verbindung mit dem Bahnhof Altstetten und der angrenzenden Max-Högger-/Vulkanstrasse herstellt. Dieser Vorplatz westlich des VZA1-Gebäudes wird durch eine attraktive Wegeführung mit dem Vulkanplatz verknüpft und somit werden die Voraussetzungen für die Belebung des Ortes und die zukünftige Entwicklung des VZA2-Areals als neuen urbanen Knotenpunkt geschaffen. Die Öffentlichkeit wird ermutigt, diesen Knotenpunkt zu erreichen, indem der Eingangsbereich im Erdgeschoss sowohl von der West- als auch von der Ostseite aus geöffnet ist und so eine mögliche Fussgängerdurchwegung angeboten werden kann.

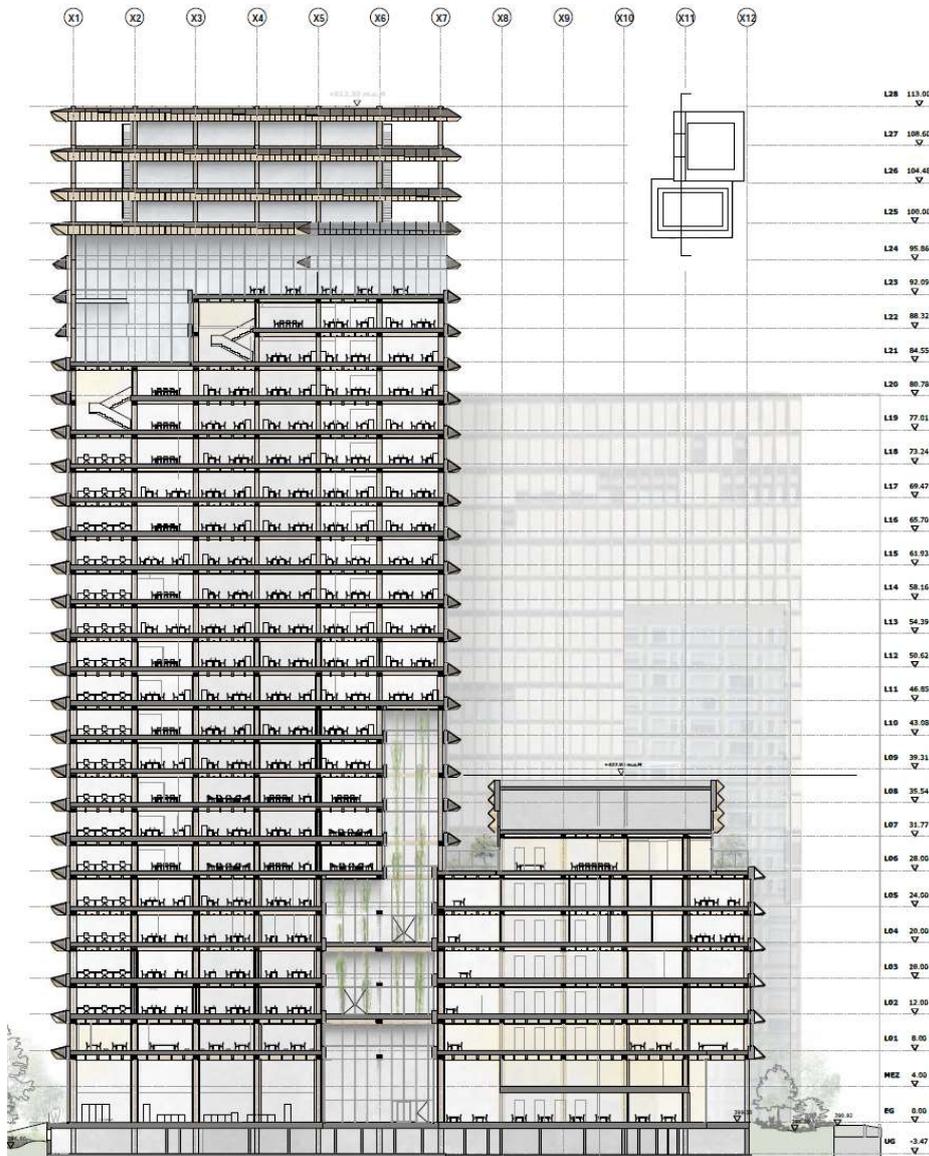


Abbildung 6 Längsschnitt, Richtprojekt "Areal VZA1", Itten+Brechbühl AG / Kengo Kuma & Associates, 25.05.2023

Neben der Hauptnutzung als Bürogebäude werden im Erdgeschoss, im ersten Obergeschoss sowie in einem der obersten Geschosse publikumsorientierte Nutzungen wie z. B. Bäckerei, Retailflächen, ein Café und ein Restaurant angeboten. Durch die Unterbringung von multifunktionalen Konferenzräumen sowie Arbeitsplätzen im Sockelbau und im Tower werden Räumlichkeiten für UBS geschaffen, welche auf künftige Trends jeglicher Art reagieren können. Zukünftig werden Besuchende des neuen VZA1 zum Beispiel an Konferenzen teilnehmen, Sitzungen in einem komfortablen Rahmen beiwohnen, Veranstaltungen oder Ausstellungen im zeitweise öffentlichen Konferenzbereich besuchen. Für die Öffentlichkeit entsteht in einem der obersten Geschosse an attraktiver Lage ein zugänglicher Bereich.

Grünes Ökosystem

Die Art und Weise, wie in einer Büroumgebung gearbeitet, kommuniziert und zusammengearbeitet wird, hat sich aufgrund der Covid-19-Pandemie grundlegend verändert. In diesen Zeiten des grossen Wandels müssen eine Reihe von sich derzeit neu entwickelnden Arbeitsplatzstandards erfüllt werden, um talentierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für diese Arbeitsplätze zu gewinnen. Herzstück des Konzepts ist, dass die Nutzenden so eng wie möglich mit der Natur verbunden werden. Mit der begrünten spiralförmigen Aussenraumkaskade sollen Naturelemente vom Eingangsgeschoss bis auf das Dach erlebbar und zu einem integralen Bestandteil des Gebäudes werden. Es entsteht ein einzigartiges Ökosystem. Die Kaskade ermöglicht, dass über deren Begrünung Naturelemente zu jeder Jahreszeit im Gebäude präsent sind. Das Kaskadensystem beginnt visuell auf der Fussgängerebene und verbindet dort die Eingangshalle und weitere öffentliche Funktionen mit dem Aussenbereich. Diese Logik setzt sich über die gesamte Höhe des Turms fort und vermag Natur und Architektur in einem Hochhaus geschickt zu verknüpfen. Zusätzlich ist jedes zweite Stockwerk mit einem inneren Atrium verbunden, so dass die Mitarbeitenden jederzeit einen kurzen Weg zu den bepflanzt Kaskaden haben.

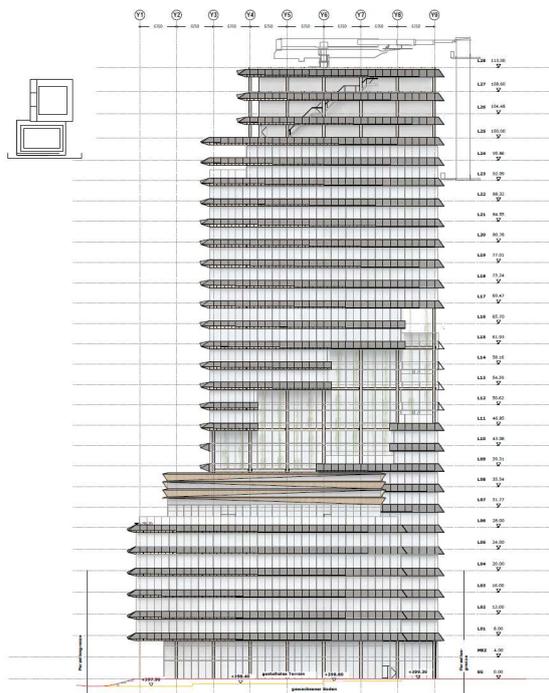


Abbildung 7 Ansicht Süd, Richtprojekt "Areal VZA1", Itten+Brechbühl AG / Kengo Kuma & Associates, 25.05.2023

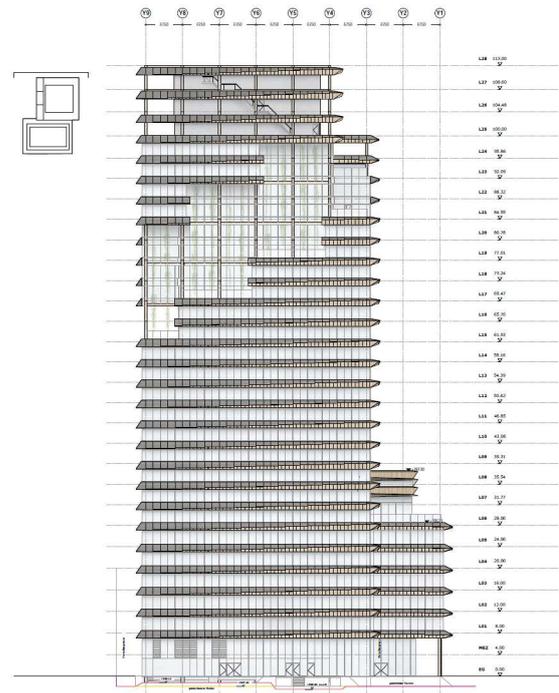


Abbildung 8 Ansicht Nord, Richtprojekt "Areal VZA1", Itten+Brechbühl AG / Kengo Kuma & Associates, 25.05.2023

Der neue Standard für nachhaltige Büroräumlichkeiten

Bürogebäude waren wohl die am stärksten von der globalen Pandemie im Jahr 2020 betroffene Gebäudetypologie. Daher bietet das Richtprojekt einen sehr flexiblen, anpassbaren Rahmen als perfekte Umgebung zum Konzentrieren, Kommunizieren und Entspannen.

Die strategisch platzierten Technikräume im Gebäudekern stellen sicher, dass jedes Stockwerk auch in kleinere Flächen unterteilt werden kann, je nach den vorliegenden Bedürfnissen.

Die begrünten Aussenraum-Kaskaden rahmen die inneren Büroräume ein und wirken wie ein hybrides Gewächshaus mit grosszügigen Arbeits- und Besprechungsbereichen im Freien.

Materialkonzept

Holz wurde als Hauptmaterial gewählt: nicht nur als Verkleidung, sondern auch als innenliegendes Haupttragwerk. Die aussenliegenden Tragwerksstützen sind aus Beton. Die Holzstruktur wird im Inneren kompromisslos verwendet und wird so weit wie möglich frei gelegt, um sowohl die Schönheit als auch die Bedeutung der Verwendung lokaler Materialien und Bautechnologien hervorzuheben.

Aussen werden robuste und langlebige Materialien verwendet, die nur eine einfache Wartung erfordern. Die nach unten gerichteten Flächen an den Fassadenbändern sind mit hellem, eloxiertem Aluminium verkleidet, während die nach oben gerichteten Flächen vollständig mit Photovoltaik-Paneelen bedeckt sind. Das Ergebnis ist, dass Passanten von unten ein überwiegend warmes, helles Gebäude wahrnehmen; auch wenn Tausende von Quadratmetern effizient platzierter Photovoltaik-Paneelen entlang der gesamten Gebäudehülle vorhanden sind. Die Neigung der Paneele verändert sich allmählich, um die Ausrichtung des Gebäudes für das Energieerzeugnis zu nutzen. An der Nordfassade reflektieren die Paneele das natürliche Licht an die Decke des Innenraumes, wodurch der Bedarf an künstlicher Beleuchtung verringert wird. An der Südfassade spendet die gewählte Neigung des Fassadenbands Schatten und maximiert gleichzeitig die Effizienz der Sonnenkollektoren. Durch die sorgfältige Wahl des Winkels der Paneele wird die unerwünschte Blendung durch die Sonne sowohl im Innenraum als auch in der Umgebung vermieden. Die Innenausstattung spiegelt ebenfalls den lokalen Kontext wider, wobei auf der Eingangsebene Valser Stein verwendet wird, um einen nahtlosen Übergang vom Aussenraum in das Gebäude zu ermöglichen. Im Inneren trifft man auf weiches Holz und strukturierte Glaspaneele.

3.2. Dreistundenschatten

Die Anforderungen an Hochhäuser richten sich hinsichtlich Schattenwurf nach § 284 Abs. 4 PBG. Demnach darf die Nachbarschaft in Wohnzonen oder in bewohnten Gebäuden durch den Schattenwurf von Hochhäusern nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf gilt bei Grundstücken in der Wohnzone ein Schattenwurf an den mittleren Wintertagen von mehr als drei Stunden (sog. 3-Stunden-Schatten; § 30 Abs. 1 Allgemeine Bauverordnung¹, ABV).

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

Eine Abschätzung zum Schattenwurf des beabsichtigten Hochhauses anhand des vorliegenden Projektstandes zeigt, dass keine Parzellen in der Wohnzone von dessen 3-Stunden-Schatten betroffen sind (vgl. Abbildung 9). Die vom Schattenwurf betroffenen Gebäude liegen in der Zentrumszone Z7, in welcher kein Wohnanteil vorgeschrieben und auch keine Wohnnutzungen vorhanden sind. Somit besteht keine Beeinträchtigung dieser Gebäude.

¹ vom 22. Juni 1977, LS 700.2.

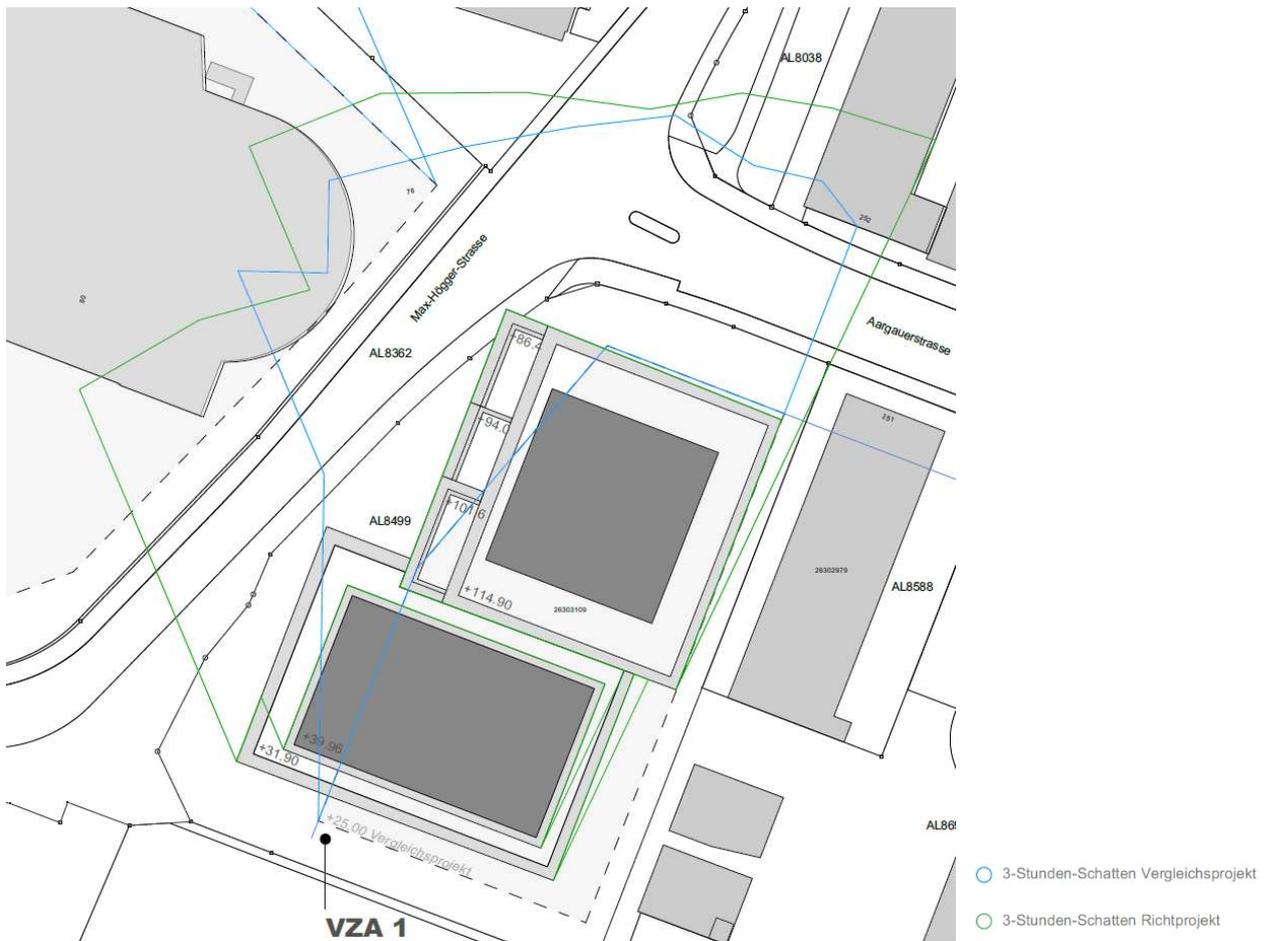


Abbildung 9 3-Stunden-Schatten, Übersicht Richtprojekt VZA1, Itten+Brechtbühl, Stand 07.03.2023

3.3. Freiraum VZA1

Die Umgebungsgestaltung für den Geltungsbereich des Gestaltungsplans Areal VZA1 orientiert sich am Masterplan Arealentwicklung VZA [11].

Zukunftsvision

Die Überbauung des UBS-Areals wird als Initialprojekt verstanden, um die städtebauliche Etappierung des Masterplans Zürich Altstetten umzusetzen und mit einer freiräumlichen Vision weiterzufahren: Dem Grad der Verdichtung innerhalb des Stadtgefüges wird mit einem Maximum an Begrünung begegnet. Jede versiegelte Fläche kann durch ihre Entsiegelung und Begrünung zu einem verbesserten Lokalklima beitragen. Viele kleine Oasen können die Wärmeinsel Stadt besser kühlen und tragen zum psychischen und physischen Wohlbefinden der Stadtbevölkerung bei. Jeder Baum leistet einen Beitrag zur Beschattung und Feinstaubbindung. Durch ausgedehnte Anpflanzungen und deren Vernetzung wird die Wirkung verstärkt. Grünflächen, Vegetation und Gebäudebegrünung sind das Rückgrat der lebenswerten, resilienten Stadt.

Das Areal um den Bahnhof Altstetten ist in der kommunalen Planung der Stadt Zürich als Teil des geplanten Quartierszentrums Altstetten gekennzeichnet und erhält damit eine erhöhte Bedeutung für den Fuss- und Veloverkehr. Wichtige bestehende öffentliche Freiräume in der Umgebung sind der Altstetterplatz südlich der Gleise und der Vulkanplatz im Osten. Sie fungieren als Trittsteine für die übergeordneten grünen Vernetzungskorridore in Nord-Süd und Ost-West- Richtung. Die Grünflächen der UBS-Bebauung fügen sich als ein weiterer Trittstein in das Netz der ökologischen Korridore ein.

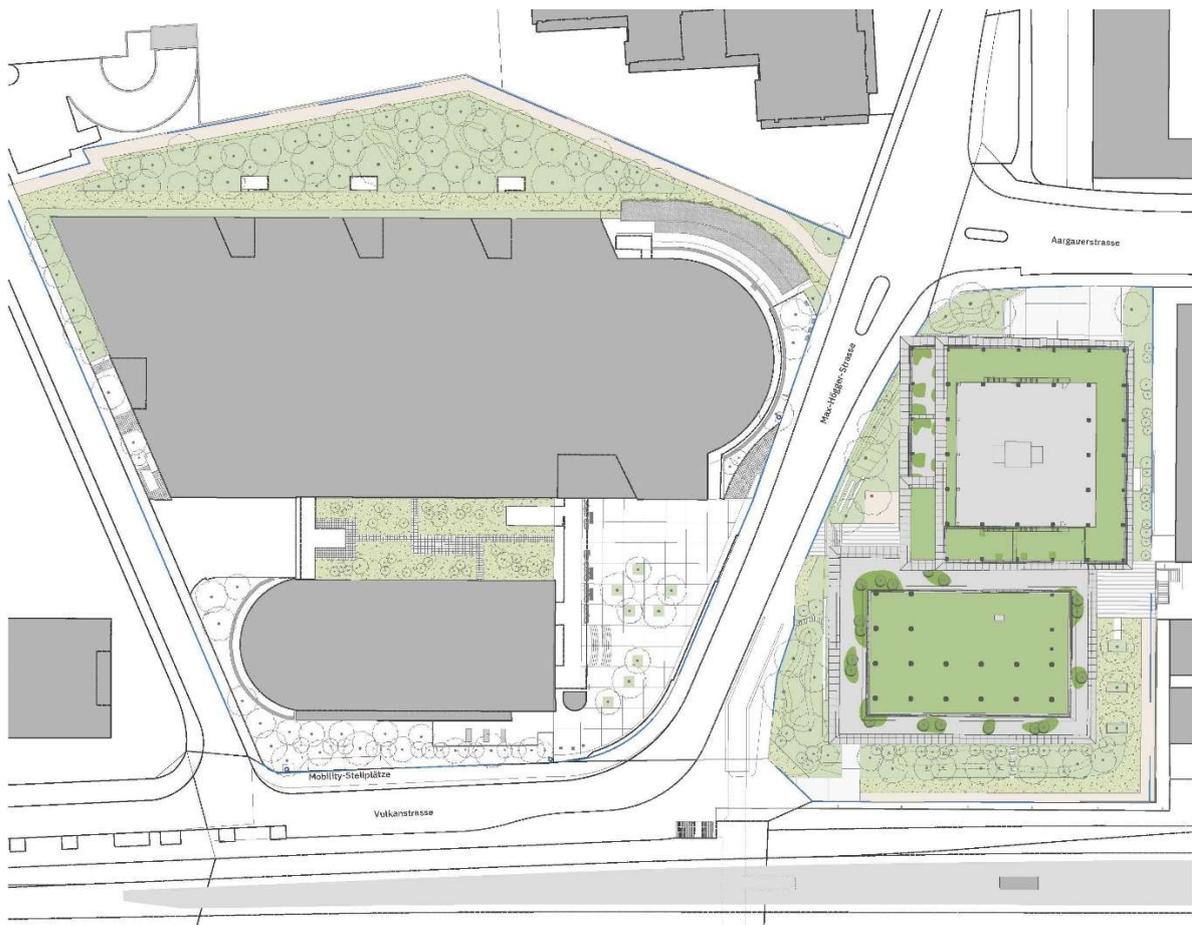


Abbildung 10 Richtprojekt Konzept Umgebung VZA 1 + 2, Uniola AG, Mai 2023

Erschliessung und Aufenthalt

Das Richtprojekt hat das Ziel, eine gute öffentliche Vernetzung- und Durchwegung in Ost-West und Nord-Süd-Richtung zu gewährleisten. Mit diesem Ziel konform wäre auch eine Begegnungszone mit Mischverkehr im Sinne eines shared-space-Prinzips vom Vulkanplatz bis zur Herostrasse mit Priorisierung Fuss- und Veloverkehr. Über die Einrichtung einer Begegnungszone ist im Rahmen eines allfälligen Strassenprojekts zu entscheiden.

Die Max-Högger-Strasse spielt dabei eine wichtige Rolle als Verbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität, zum einen zwischen Altstetten, dem Bahnhof und den nördlichen Stadtgebieten und zum anderen als Adresse für die UBS-Bauten.

Diese Funktion wird durch die öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss des VZA1-Neubaus unterstützt. Der erhöht liegende und von den Arkaden geschützte Aussensitzplatz des Cafés / der Gastronomie im Westen wird durch eine einladende Sitzstufenanlage erweitert, die den Raum belebt und vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten bietet. Gleichzeitig erzeugt der vorgelagerte Grünraum eine vom Verkehr der Strasse abgeschirmte, intime Atmosphäre.

Über eine Treppenanlage und einen Vorplatz gelangt man von der Max-Högger-Strasse über den westlichen Hauptzugang in die während den Öffnungszeiten durchquerbare Eingangshalle und nach Osten hinaus.

Vom Vulkanplatz aus erfolgt der Zugang ebenfalls in die Eingangshalle über einen dem Haupteingang vorgelagerten Platz, der niveaugleich die Verbindung nach Osten und zum Connex-Gebäude sicherstellt.

Die öffentliche Durchwegung auf der Gebäudesüdseite zur Verbindung von PU West und PU Mitte führt entlang der Gleise bis zum Connex-Gebäude und integriert die heutige Fusswegverbindung der SBB.

Begrünung und Lokalklima

Der Freiraum im Geltungsbereich des Gestaltungsplans erhält ein hohes Mass an Grünflächen, die zum einen als Aufenthalts- und Erholungsräume für die Gebäudenutzenden sowie Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, und zum anderen Teil der übergeordneten ökologischen Korridore sind.

Pflanzflächen, Bäume, Aufenthaltsflächen und Wege gliedern den Raum und tragen zur Aufenthaltsqualität und Biodiversität bei.

Unterschiedliche Vegetationstypen mit dem Vorbild heimischer, natürlich vorkommender und an den Standort angepasster Pflanzengesellschaften erzeugen über die Jahreszeiten ein ansprechendes Bild. Gleichzeitig dienen sie zur Versickerung und Zurückhaltung des anfallenden Regenwassers und leisten einen Beitrag zur Evapotranspiration und Verbesserung des Lokalklimas, indem das Regenwasser gesammelt und den Pflanzenrabatten zugeführt und damit auch die Kanalisation entlastet wird.

Eine Vielzahl von heimischen Bäumen und Sträuchern unterschiedlicher Grösse und Art sorgen für Schatten, bieten Nahrung und Unterschlupf für Vögel und Insekten, sowie durch die Baumkronen Schutz vor Fallwinden und Windsog. Die Pflanzflächen ermöglichen ein gesundes Wachstum und einen alterungsfähigen Baumbestand.

Die befestigten Flächen werden auf das funktional notwendige Mass reduziert. Zur Erhöhung der Versickerungsfähigkeit werden Spazierwege und Aufenthaltsbereiche in den Grünflächen und auf den Vorplätzen aus Chaussierung oder Kiesrasen hergestellt.

Dach- und Vertikalbegrünung

Nicht nur das Umfeld am Boden, sondern auch die Dachflächen erhalten Pflanzflächen mit ästhetischer und ökologischer Vielfalt. Vorwiegend heimische Arten, die an die exponierten Klimaverhältnisse auf dem Dach angepasst sind, fungieren als Wasserspeicher und bieten Schatten und Kühlung in den Sommermonaten durch Evapotranspiration. Vertikale Grünkörper aus hochwachsenden Kletterpflanzen oder herabhängenden Pflanzelementen beleben und beschatten die Fassaden und bilden beim VZA1 eine «begrünte Aussenraumkaskade», welche die Terrassensequenz am Gebäude von der Lobby bis zum Dach nachzeichnet. Nicht begehbare Dachflächen werden extensiv begrünt (soweit dies die technischen Aufbauten zulassen).

Unterbauung

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels ist lediglich ein Untergeschoss erlaubt. Damit ein attraktiver und klimaökologischer Freiraum mit einem alterungsfähigen Baumbestand möglich ist, wird die Ausdehnung des Untergeschosses auf den Baubereich für oberirdische Gebäude begrenzt. Ausnahmen gibt es nur im Osten des Geltungsbereichs, wo das Untergeschoss bis an die Parzellengrenze zugelassen wird, sowie im Westen unter dem ohnehin versiegelten Vorplatz. Einzelne Baumpflanzungen im südöstlichen Bereich werden mittels Pflanztrögen ermöglicht.

Abgrabungen / Aufschüttungen

Um die Höhendifferenz von fast 1.5 m zwischen der Max-Högger-Strasse / Personenunterführung West und der Personenunterführung Mitte / Vulkanplatz zu überwinden, wird zu Gunsten einer möglichst durchgehenden Stadtebene das Erdgeschoss des Neubaus auf dem Areal VZA1 auf die Kote des Vulkanplatzes im Bereich Connex angehoben. Der Höhenunterschied zur Max-Högger-Strasse wird mit der vorgesehenen Freiraumgestaltung ausgeglichen.

3.4. Massnahmen im Areal VZA2

Vorgaben Masterplan

Der Masterplan (vgl. Kapitel 2.4.2) definiert, dass explizite Massnahmen auf dem Areal VZA2 zeitgleich mit dem Bauvorhaben VZA1 realisiert werden müssen. Da Massnahmen für das VZA2 ausserhalb des Geltungsbereichs

des privaten Gestaltungsplans liegen, werden diese Punkte zwischen UBS und Stadt in einem städtebaulichen Vertrag (vgl. Kapitel 6.1) geregelt.

Die Aufwertung des Aussenraums VZA2 gilt als Voraussetzung für den Gestaltungsplan VZA1. Der aufzuwertende Bereich nördlich des Gebäudes VZA2 kann räumlich und funktional unabhängig von VZA1 und unter Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten (z.B. Baumbestand) aufgewertet werden. Die oberirdischen Parkplätze sind aufzuheben. Zudem gilt die geplante öffentliche Durchwegung in der Verlängerung der Aargauerstrasse auf dem Areal VZA2 als Voraussetzung für den Gestaltungsplan VZA1.

Aussenraumaufwertung VZA2

Die Freiflächen um das Bestandsgebäude VZA2 werden unter Integration vorhandener Qualitäten wie Pflanzflächen und Bäume sowie durch ergänzende Baumpflanzungen und Begrünungs- und Entsiegelungsmassnahmen aufgewertet. Die öffentliche Durchwegung in der Verlängerung der Aargauerstrasse wird mit einem Weg entlang der nördlichen Parzellengrenze umgesetzt. Die Fläche der aufgegebenen Parkplätze wird in eine naturnahe Wiesenfläche umgewandelt und mit verschiedenen Baumarten bepflanzt. Neue Retentionsflächen dienen zur Versickerung und Retention des anfallenden Regenwassers und bieten Kühlung in den Sommermonaten. Ökologisch wertvolle Elemente (Kleinstrukturen aus natürlichen Elementen) werden die Anlage auf und dienen verschiedenen Tierarten als wichtige Lebensräume.

Auch die steinerne Platzfläche am Haupteingang an der Max-Högger-Strasse erfährt eine Begrünung. Trotz der Unterkellerung sind schattenspendende Baumpflanzungen in Trögen im südlichen Bereich des Platzes möglich und vorgesehen. Die Aufwertungsmassnahmen im VZA2 und die Aussenraumgestaltung im VZA1 bilden zusammen als Neuinterpretation und Weiterführung der «Gleisnische» aus dem Masterplan (vgl. Abbildung 5) einen grünen Platz um die Max-Högger-Strasse mit attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten. Eine weitere Aufwertungsmassnahme ist die Eingrünung des Velo-Unterstands mit Kletterpflanzen. Darüber hinaus soll phasengerecht mit einer Hüllensanierung des Gebäudeteils die Platzfläche über der Tiefgarageneinfahrt bis auf funktional notwendige Wegeflächen entsiegelt und mit einer extensiven Ruderalvegetation ökologisch bepflanzt werden.

3.5. Nutzung

Im Erdgeschoss VZA1 werden neben dem Eingangsbereich mit Empfangslobby von UBS mehrheitlich publikumsorientierte Nutzungen, wie z.B. ein öffentlich zugängliches Restaurant und Retailflächen realisiert. Das Restaurant soll neben dem Erdgeschoss auch noch im 1. Obergeschoss angeordnet werden.

Die Obergeschosse sind mehrheitlich für Büronutzung für den Eigenbedarf von UBS bestimmt. Ausnahmen davon sind einerseits der geplante Konferenzbereich im Sockelbau, welcher auch gezielt externen Besuchenden zugänglich gemacht werden soll, andererseits der öffentlich zugängliche Bereich in einem der obersten Geschosse des nördlichen Towers.

3.6. Verkehr und Erschliessung

3.6.1. Erschliessung öffentlicher Verkehr²

Das Areal VZA1 ist sehr gut durch die Verkehrsmittel des öffentlichen Verkehrs erschlossen. Der Bahnhof Altstetten sowie die Bus- und Tramhaltestelle Bahnhof Altstetten Nord sind über Fuss- und Radwegunterführungen sowie Fusswege optimal erreichbar.

² Kapitel 3.6.1 bis 3.6.3 in Anlehnung an, Enz & Partner GmbH, 2023: Verkehrsbericht,

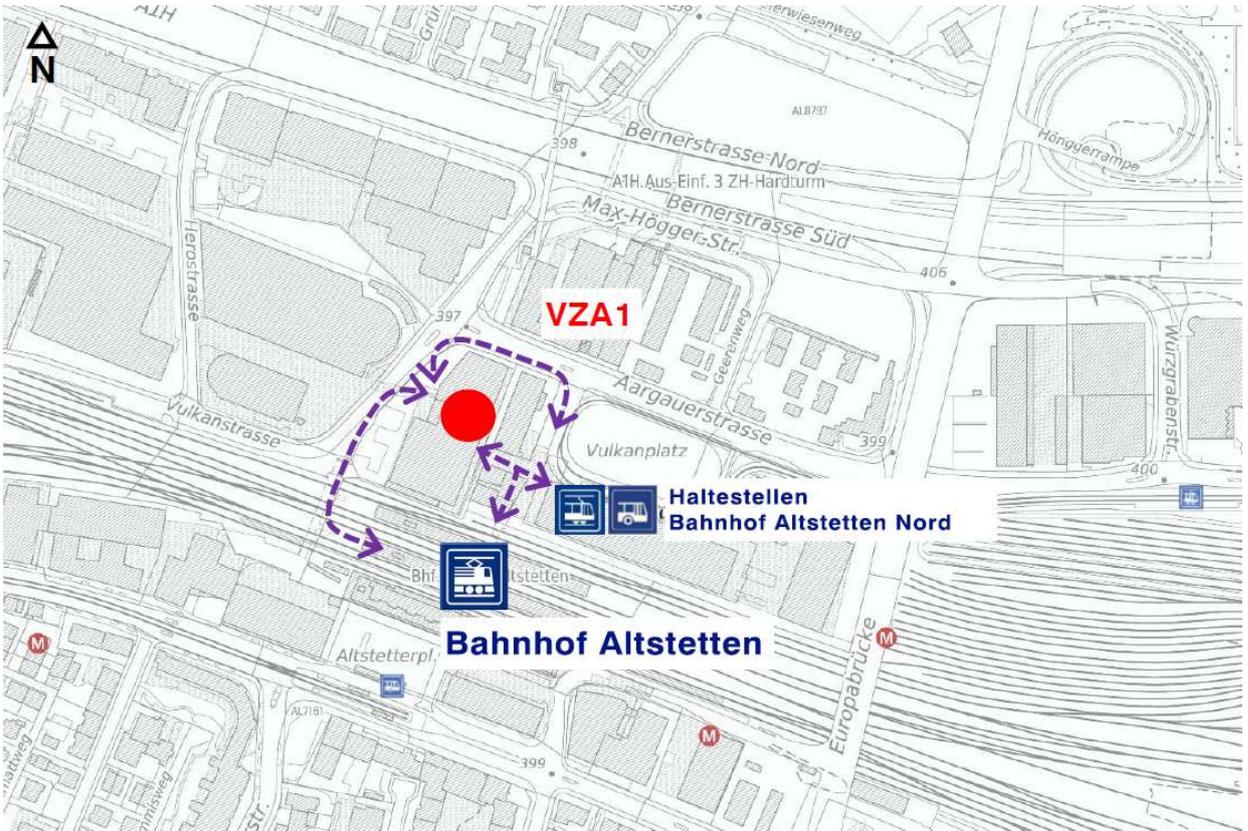


Abbildung 11 Lage der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Enz & Partner GmbH, 256.05.2023

Der Projektperimeter liegt in der ÖV-Güteklasse A (vgl. Abbildung 12).

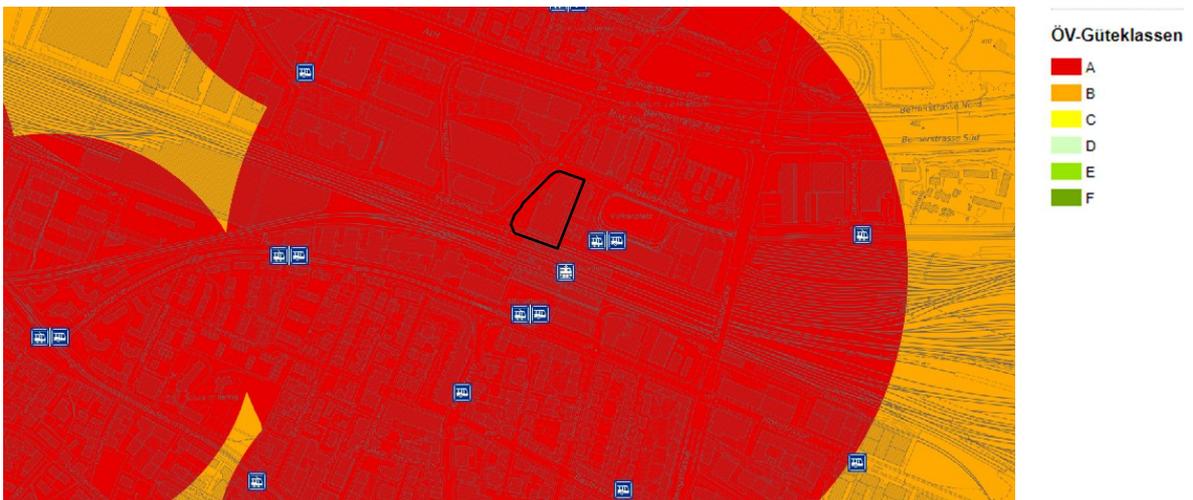


Abbildung 12 ÖV-Güteklassen Fahrplanjahr 2021/2022. Projektperimeter in schwarz. (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff am 09.05.2023)

3.6.2. Erschliessung Fuss- und Veloverkehr

Fussverkehr

Das Areal VZA1 ist für Fussgänger sehr gut erreichbar. Entlang der Aargauer-, der Vulkanstrasse und weiteren angrenzenden Strassenabschnitten sind beidseitig breite und attraktive Gehwege vorhanden. Wie in der Abbildung 13 dargestellt, hat das Areal ein sehr grosses Potenzial an Fussverkehr.

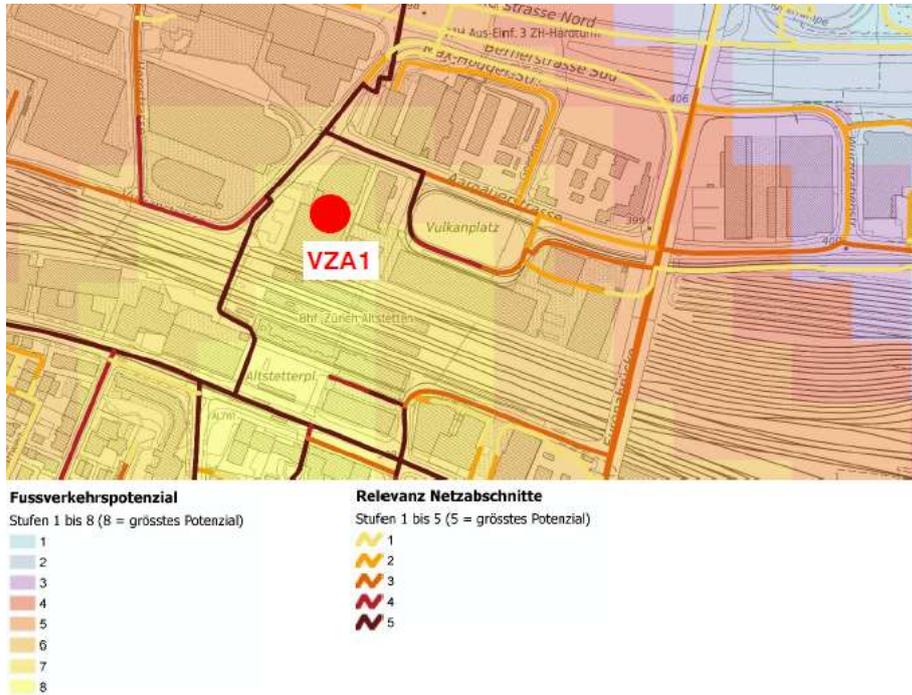


Abbildung 13 Fussgängerpotenzial (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff: 09.05.2023)

Veloverkehr

Das Areal VZA1 ist für Velofahrende sicher und gut erschlossen. Entlang der Aargauerstrasse sind beidseitig Radstreifen markiert. Entlang der Max-Högger-Strasse befindet sich östlich der Strasse ein separater Radweg in Fahrtrichtung Süden, welcher zur Bahnunterführung führt. Auf der Max-Högger-Strasse befindet sich eine Bus- und Radspur in Fahrtrichtung Norden. Auf der Vulkan-, Max-Högger- sowie der Aargauerstrasse verlaufen Velovorzugsrouten gemäss Velonetzplan Zürich.

Für Mitarbeitende, Kundinnen und Kunden sind im Richtprojekt 170 Veloabstellplätze vorgesehen. Davon sind 128 Abstellplätze unterirdisch angeordnet. Die übrigen 42 Abstellplätze liegen oberirdisch auf dem Areal und können leicht von bestehenden Radwegen erreicht werden. Die oberirdisch anzuordnenden Velo-Abstellplätze liegen vorwiegend im Freiraum Ost und ein geringer Anteil im Freiraum West.

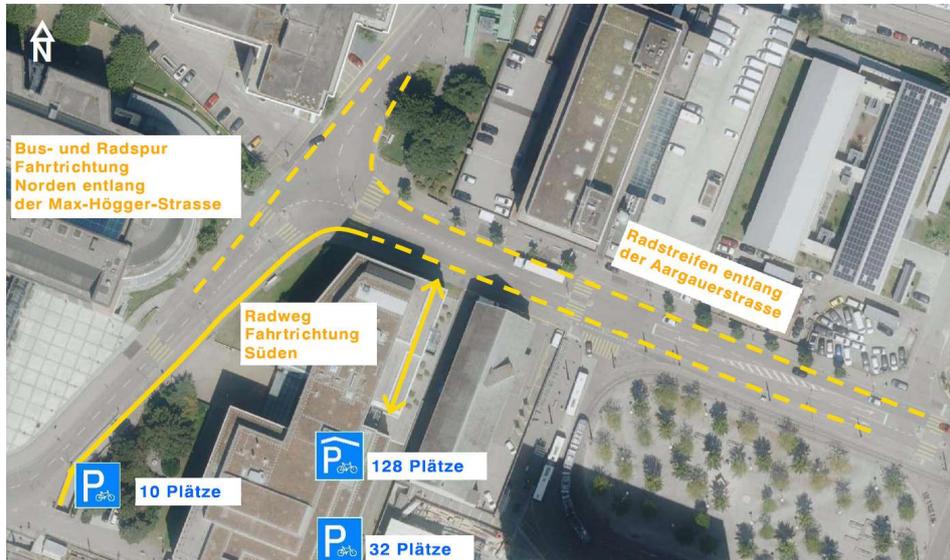


Abbildung 14 Radwegnetz um das Areal VZA1, Enz & Partner GmbH, 26.05.2023

3.6.3. Erschliessung motorisierter Individualverkehr und Anlieferung

Zufahrt

Der Geltungsbereich wird für den motorisierten Individualverkehr (MIV) von der Aargauerstrasse über den Bereich der Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage an das städtische Strassennetz angeschlossen. Im Verkehrsbericht [4] wurde nachgewiesen, dass dafür keine separate Linksabbiegerspur erforderlich ist.

Die Zu- und Wegfahrrampe zur Tiefgarage ist für den motorisierten Individualverkehr einspurig im Gegenverkehr organisiert; u.a. weil es sich um eine verhältnismässig kleine Tiefgarage handelt. Diese Rampe dient gleichzeitig auch der Erschliessung der unterirdischen Abstellplätze für leichte Zweiräder, wobei für den Veloverkehr eine separat abmarkierte Ausfahrspur zur Verfügung steht und somit jederzeit mit dem Velo ausgefahren werden kann.

Anlieferung

Die Anfahrt der Umschlagszone (Anlieferungs- und Entsorgungsbereich) erfolgt aus Fahrtrichtung Ost über die Aargauerstrasse, wobei auf dem Areal ein Wendemanöver notwendig ist, damit rückwärts in die gedeckte Umschlagszone eingefahren werden kann (siehe auch Verkehrsbericht [4]). Mit der Zufahrt von Osten wird sichergestellt, dass vorwärts auf das Areal (Vorzone Nord) eingefahren werden kann. Von Westen kommende Anlieferungsfahrzeuge müssen vorher am Vulkanplatz wenden.



Abbildung 15 Situation Anlieferung, Enz & Partner GmbH, 26.05.2023

Durch diese Vorgaben kann der Anlieferungsbereich und damit die versiegelte Fläche auf dem Areal minimiert werden. Diesem Aspekt wird angesichts der Wendemöglichkeit am Vulkanplatz der Vorzug gegeben. Das Wenden am Vulkanplatz wird aufgrund der Nähe als zumutbar eingestuft.

Verkehrsbelastung

Basierend auf der Vorgabe im kommunalen Richtplan Verkehr der Stadt Zürich, wonach der mögliche Mehrverkehr insgesamt nicht zu einer Zunahme des MIV in der Stadt führen darf, wurde bereits im Masterplan «Zürich Altstetten. Arealentwicklung VZA» die höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze für Personenwagen für Neubauten auf das Minimum der PPV und maximal 97 begrenzt.

Entsprechend sind gem. Gestaltungsplan max. 97 Abstellplätze zulässig. Zudem werden im VZA2 oberirdische Abstellplätze ersatzlos abgebaut. Es ist auch geplant, einen Grossteil der fürs VZA1 zulässigen Abstellplätze in der bestehenden Tiefgarage im VZA2 einzuweisen. Somit resultiert gegenüber heute für die Areale VZA1 und VZA2 gesamthaft eine deutliche Reduktion von PW-Abstellplätzen und induziertem motorisiertem Verkehr.

Durch das Richtprojekt wird gegenüber der heutigen Situation kein zusätzlicher Verkehr generiert, da die Parkplatzanzahl reduziert wird. Heute sind im VZA2 181 Parkplätze in der Tiefgarage und 61 Parkplätze oberirdisch vorhanden. Im VZA1 bestehen heute 52 Parkplätze (davon 4 oberirdisch). Gemäss Richtprojekt sind neu im VZA1 nur noch ca. 14. Parkplätze vorgesehen. Die übrigen Parkplätze werden in der bestehenden Tiefgarage des VZA2 eingewiesen (vgl. Anordnung Abstellplätze Kap. 3.6.4). Die oberirdischen Parkplätze vom VZA2 werden zudem ersatzlos aufgehoben (vgl. Aufwertungsmassnahmen VZA2 Kap. 3.4). Gesamthaft über das Areal VZA1 und VZA2 erfolgt somit ein Abbau von 93 Parkplätzen (38 PP im VZA1, 61 PP im VZA2).

Das Richtprojekt erzeugt mit den 14 geplanten Parkplätzen sowie der Anlieferung ein gesamthaftes Verkehrsaufkommen von rund 50 Fahrten je Tag (vgl. Verkehrsbericht [4]). Dies entspricht rund 0.7 % des bestehenden Verkehrsaufkommens auf der Aargauerstrasse und ist also marginal. Die Einweisung von Parkplätzen des VZA1 im VZA2 erfolgt zulasten von dort bestehenden und genutzten Parkplätzen, womit keine zusätzlichen Fahrten resultieren.

Das durch die vorliegende Planung ausgelöste Verkehrsaufkommen hat somit keinen relevanten Einfluss auf die Luftqualität.

3.6.4. Abstellplätze für Personenwagen und leichte Zweiräder

Berechnung der Abstellplätze

Die Berechnung der Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder und leichte Zweiräder erfolgt grundsätzlich nach den Vorgaben der Parkplatzverordnung (PPV)³. Unter Berücksichtigung des Entwurfs der aktualisierten Hochhausrichtlinien, welcher vom 15. Dezember 2022 bis am 26. Februar 2023 öffentlich aufgelegt wurde, wird mit dem Gestaltungsplan die höchstens zulässige Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen auf die um mindestens 30 Prozent reduzierte mindestens erforderliche Anzahl gemäss PPV festgelegt.

Zudem wird die maximale Anzahl Abstellplätze für Personenwagen gemäss Masterplans [11], welcher im Juni 2020 durch den Stadtrat verabschiedet wurde, auf 97 beschränkt. Beide Vorgaben, d.h. höchstens zulässige Anzahl gemäss um 30 Prozent reduziertem Minimum gemäss PPV und maximale Anzahl von 97 Abstellplätzen sind kumulativ einzuhalten.

Zur Einhaltung dieser Vorgaben sowie zur Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und betrieblichen Eigenschaften der angedachten Nutzungen können Reduktionen mittels Mobilitätskonzept gemäss PPV oder eine Reduktion der Besucherabstellplätze für Personenwagen, Motorräder und leichte Zweiräder zur Anwendung kommen. Letzteres ist zwar nicht explizit in der PPV vorgesehen, kann aber nach Absprache mit dem Tiefbauamt gestützt auf einem betrieblichen Nachweis im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen.

Folgende Gründe könnten für eine Reduktion der Abstellplätze für Besucher (Personenwagen, Motorräder und leichte Zweiräder) sprechen:

- Für externe Besuchende des Restaurants und der Retailflächen sind keine Personenwagen-Abstellplätze zur Verfügung zu stellen. Dies insbesondere, weil die überwiegende Mehrheit der Besuchenden hausinterne Mitarbeitende sein werden (Doppelnutzung). Für die Ermittlung des Angebotes an Abstellplätzen für leichte Zweiräder wird davon ausgegangen, dass maximal 20 % der Besuchenden der Gastrobetriebe externe Kunden sind. Für die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze für Velos für das Retail wird keine Reduktion berücksichtigt.
- Die Konferenzräume sind für Mitarbeitende zugänglich, welche bei UBS vor Ort (Doppelnutzung) oder an einem externen Standort arbeiten. Untergeordnet ist auch eine gezielte Öffnung der Konferenzräume für externe Gäste möglich. Externe Mitarbeitende und Besuchende werden vorwiegend mit dem öffentlichen Verkehr anreisen. Es werden aus diesem Grund für die Konferenzräume nur 25 % der erforderlichen Anzahl an Abstellplätzen für Personenwagen, Motorräder und leichte Zweiräder vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der obenstehenden Vorgaben und der Ausarbeitung eines betrieblichen Nachweises resultiert für das vorliegende Richtprojekt [1] ein projektspezifischer Parkplatzbedarf von 68 Personenwagen-, 8 Motorrad- und rund 169 Veloabstellplätzen. Weiterführende Informationen und die detaillierten Berechnungen können dem Verkehrsbericht [4] entnommen werden.

³ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

Anordnung der Abstellplätze

Im VZA1 können voraussichtlich 14 Personenwagen-, 4 Motorrad- und 170 Veloabstellplätze realisiert werden. Die Unterniveaugarage soll zugunsten einer geringen Unterbauung auf ein Minimum reduziert werden. Zudem ist aufgrund des hohen Grundwasserspiegels nur ein Untergeschoss möglich.

Die weiteren minimal erforderlichen Personenwagenabstellplätze werden unter Anwendung von § 244 PBG Abs. 1 in nützlicher Entfernung zum Baugrundstück, insbesondere in der bestehenden Tiefgarage des VZA2, eingewiesen. VZA1 und VZA2 liegen nah beieinander und sind auch betrieblich eng verknüpft.

In der dreigeschossigen Tiefgarage im VZA2 sind heute 181 bewilligte Parkplätze vorhanden, welche auch erhalten bleiben (Bestandesgarantie). Für die bestehenden Nutzungen des VZA2 ist gemäss dem Bauentscheid BE1236/13 vom 07.03.2013 gestützt auf die aktuelle PPV ein minimales Angebot von 65 Abstellplätzen erforderlich und ein maximales von 113 Parkplätzen zulässig. Somit könnten dem VZA1 zwischen 68 und 118 Abstellplätzen in der Parkieranlage vom VZA2 zugewiesen werden. Bereits heute sind Abstellplätze des Grundstücks VZA1 in der Parkieranlage vom VZA2 eingewiesen. Diese Zuweisung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu überprüfen und wenn erforderlich zu erhöhen.

3.6.5. Feuerwehzufahrten

Das Areal ist an zwei Seiten von öffentlichen Strassen umgeben (Max-Högger- und Aargauerstrasse). Die Feuerwehraufstellflächen werden in der Vorzone Nord sowie in der Vorzone Ost vorgesehen (vgl. Verkehrsbericht [4]). Die Zufahrt erfolgt zum einen direkt ab der Aargauerstrasse und zum anderen über den Vulkanplatz und den Connex-Vorplatz, sofern die SBB sowie Westlink eine Zufahrt über die Vorfahrt Connex erlauben. Ansonsten erfolgt die Zufahrt über den südlichen Fussweg.



Abbildung 16 Ausschnitt Feuerwehzufahrt Vorzone Nord, Enz & Partner GmbH, 26.05.2023



Abbildung 17 Ausschnitt Feuerwehzufahrt Fussweg, Enz & Partner GmbH, 26.05.2023

3.7. Energienutzung

Die Energieversorgung für technische Kühlung, Raumklimatisierung, Raumheizung und Warmwasser soll vollständig CO₂-frei erfolgen. Die gebäudeinterne Abwärmenutzung soll weitgehend intern weiterverwendet werden und bei einem Überschuss über die Rückkühler über Dach (>100m ab Boden) nach Aussen geführt werden. Dadurch soll eine negative Beeinflussung auf das Stadtklima möglichst geringgehalten werden.

Im Areal sind spezielle Arbeitsplätze vorgesehen, welche nach einer sehr hohen Betriebsicherheit verlangen. Dies setzt eine redundante Absicherung der technischen Anlagen voraus.

Das Richtprojekt sieht umfangreiche Massnahmen für die Produktion von Solarstrom vor. Namentlich sind auf allen Obergeschossen umlaufende Fassadenbänder projektiert, deren Oberfläche mit PV-Paneelen belegt sind (vgl. Richtprojekt [1]).

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

3.8. Werkleitungsverlegung

Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen zwei Wasserleitungen der Wasserversorgung Stadt Zürich (WVZ). Es handelt sich dabei um eine Wasserleitung mit einer Dimension $\varnothing 800$ mm (Transportleitung) und eine mit einer Dimension $\varnothing 300$ mm. Des Weiteren ist ein Kabelrohrblock der Swisscom innerhalb des Perimeters vorhanden.

Die beiden Wasserleitungen und der Kabelrohrblock sind zu verlegen, da sie im Bereich des geplanten Gebäudes liegen. In Abstimmung mit der WVZ wurde definiert, dass neue Leitungen mit einer Dimension $\varnothing 600$ mm und $\varnothing 300$ mm ausreichend sind. Für die Verlegung wurde in Zusammenarbeit mit WVZ, Swisscom, Grün Stadt Zürich (GSZ) und Tiefbauamt (TAZ) der genaue, künftige Leitungsverlauf definiert (vgl. Abbildung 18). Die erforderlichen Zugänge zu den Wasserleitungen können sichergestellt werden, was auch in den nachfolgenden Planungen zu präzisieren ist. Die Linienführung wird orientierend im Situationsplan des Gestaltungsplans dargestellt.

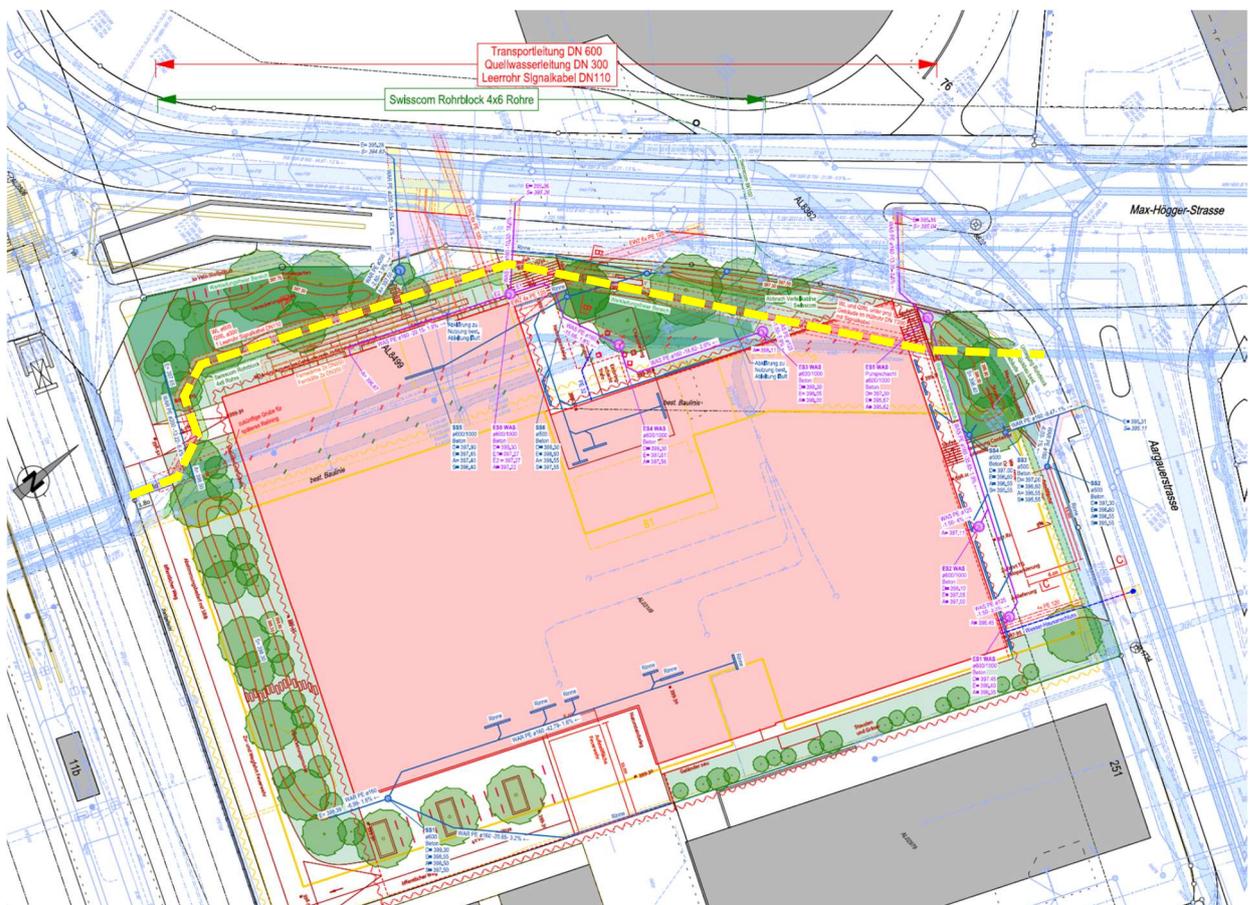


Abbildung 18 Ausschnitt Situation Liegenschaftsentwässerung, Werkleitungen, mit gelb hervorgehobener zukünftiger Lage der Wasserleitungen, Ingenieurbureau Heierli AG, 03.05.2023

4. Vorhaben in der Umgebung

4.1. Projekt Ausbau Personenunterführung West

Das Tiefbauamt der Stadt Zürich hat die Absicht, die Personenunterführung West auszubauen, damit ausreichend Kapazität für die prognostizierten Pendlerströme geschaffen und eine konfliktfreie Führung des Fuss- und Veloverkehrs in der Unterführung und bei den Zugängen Nord und Süd erreicht werden kann. Zudem werden die Platzsituationen bei den Zugängen Nord und Süd aufgewertet und die Anzahl Veloabstellplätze erhöht.

Derzeit prüft das Tiefbauamt eine Kombination von Varianten, d.h. die Realisierung einer Rampe Richtung Vulkanstrasse und einer Rampe Richtung Max-Högger-Strasse (vgl. nachstehende Abbildung). Diese Planungsabsicht wurde dem Studienauftrag und dem Richtprojekt VZA1 zugrunde gelegt, so dass sie auch nach dem Bauvorhaben VZA1 noch umgesetzt werden kann (vgl. Abbildung 20). Über die Max-Högger-Strasse verlaufen regionale und kommunale Fussverbindungen (vgl. Kapitel 5.2 und 5.3).

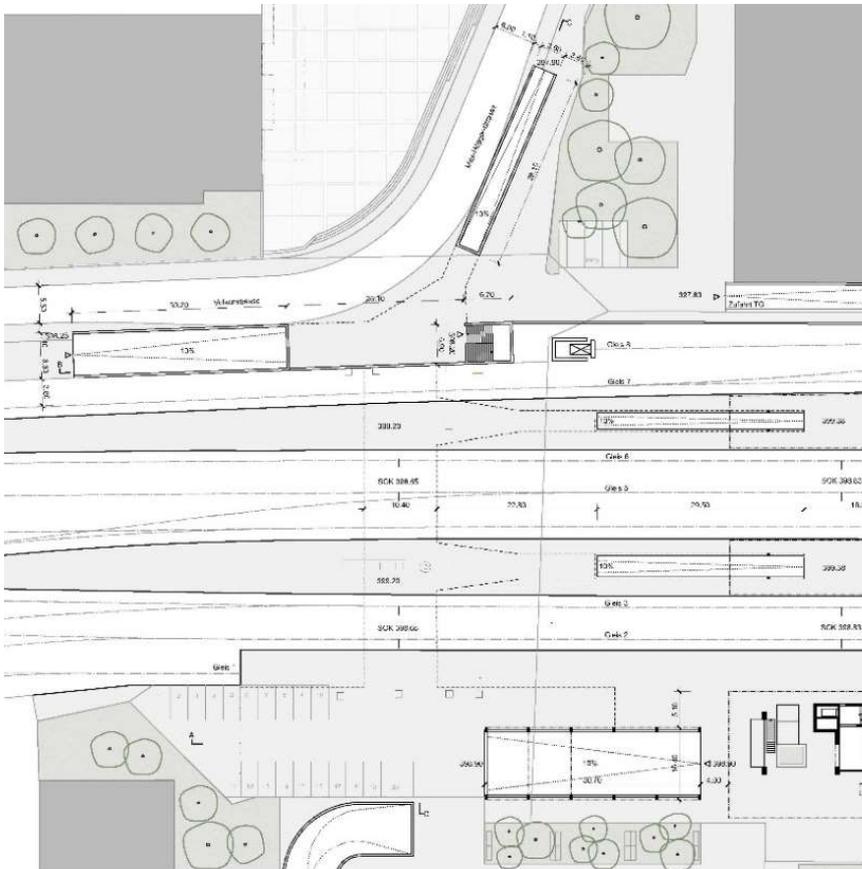


Abbildung 19 Personenunterführung West, Vorgabe TAZ, 10:8 Architekten GmbH, 20.10.2020

4.2. Projekt Umgestaltung Max-Högger-Strasse

Mit dem Umbau der Vulkanstrasse zwischen Hero- und Max-Högger-Strasse wurde ein Einbahnregime in Richtung Westen umgesetzt. Zudem wurde in diesem Bereich eine Tempo-30-Zone eingeführt. Langfristig ist eventuell eine Begegnungszone vorstellbar, diese Massnahme würde die trennende Wirkung der Max-Högger-Strasse mindern. Der Gestaltungsplan nimmt Rücksicht auf diese mögliche Entwicklung (vgl. Abbildung 20).

4.3. Berücksichtigung möglicher Entwicklungen

Wie in der Abbildung 20 nachgewiesen, berücksichtigen der Gestaltungsplan und das Richtprojekt [1] die geplanten möglichen Entwicklungen (u.a. Ausbau PU West, Umgestaltung Max-Högger-Strasse) und können darauf optimal reagieren. UBS ist zudem bereit, die Car-Sharing-Parkplätze, welche für die Verbesserung der Durchlässigkeit im Bereich Connex aufzuheben sind, auf ihrem Grundstück VZA2 (südwestlich) anzuordnen.

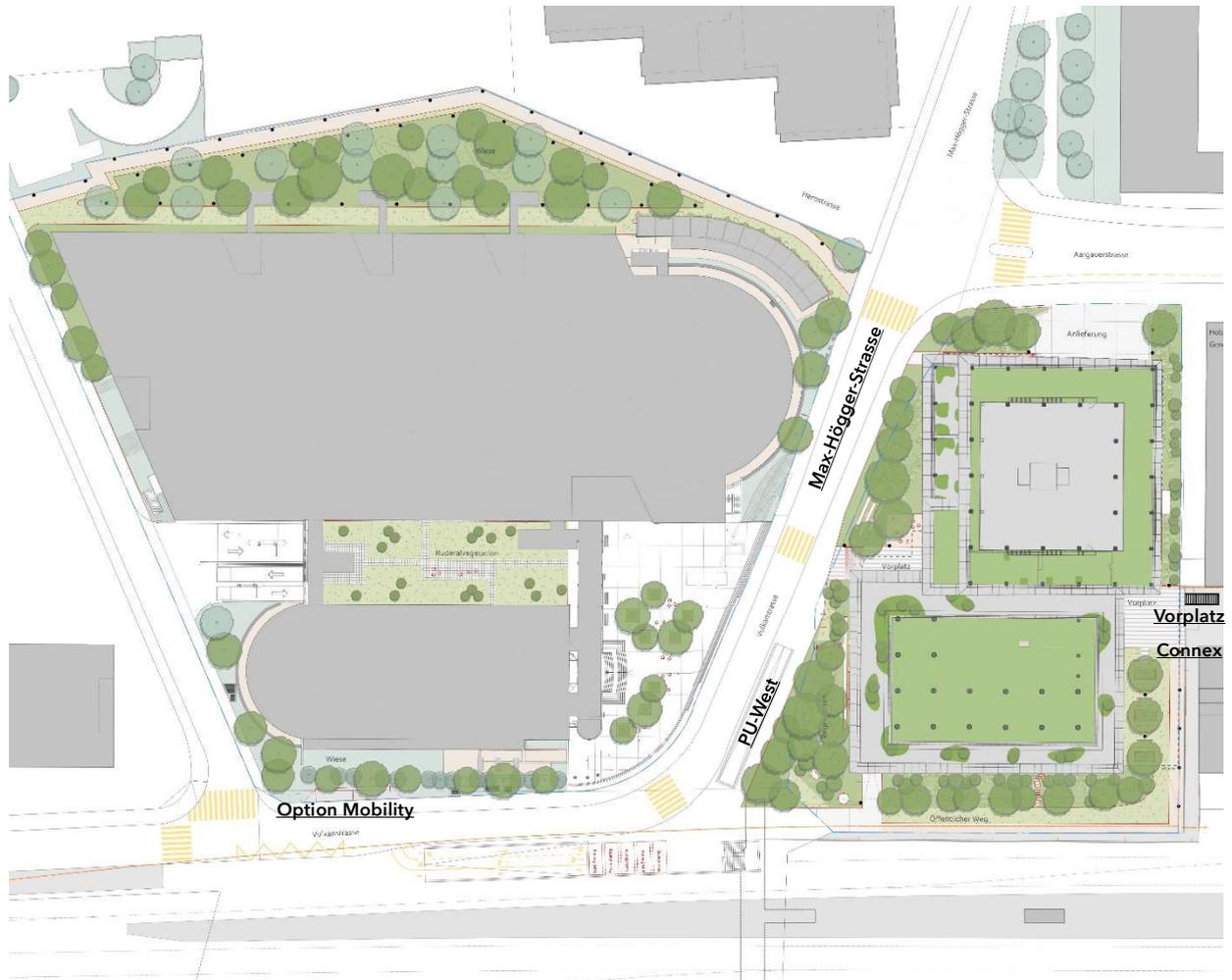


Abbildung 20 Umgebungsplan VZA 1 + 2, Berücksichtigung Zukunftsplanungen, Uniola AG, Stand: 30.03.2023

4.4. Baulinienrevision

Parallel zum privaten Gestaltungsplan ist seitens der Stadt Zürich eine Anpassung der Baulinien entlang der Aargauerstrasse und Max-Högger-Strasse in Abstimmung mit dem Vorhaben von UBS und dem privaten Gestaltungsplan «Areal VZA1» vorgesehen. Mit der Revision sollen die Baulinien künftig nicht mehr innerhalb der Baubereiche des Gestaltungsplans liegen. Die Baulinie entlang der Max-Högger-Strasse wird auf den Gestaltungsplan abgestimmt. Die Baulinie entlang der Aargauerstrasse wird in der Lage nicht verändert jedoch bis auf die neue Baulinie entlang der Max-Högger-Strasse verlängert. Die bestehenden und geplanten Baulinien sind im Situationsplan orientierend eingetragen.

Die Revision der Baulinien wird dem Gemeinderat als separate Vorlage vom Stadtrat vorgelegt. Aufgrund der beabsichtigten Baulinienrevision sind mit dem Gestaltungsplan Regelungen sowohl für den Fall zu treffen, dass die heutige Baulinie in Kraft bleibt, als auch für das Inkrafttreten der projektierten Baulinie (vgl. Kap. 7.1, Art. 5).

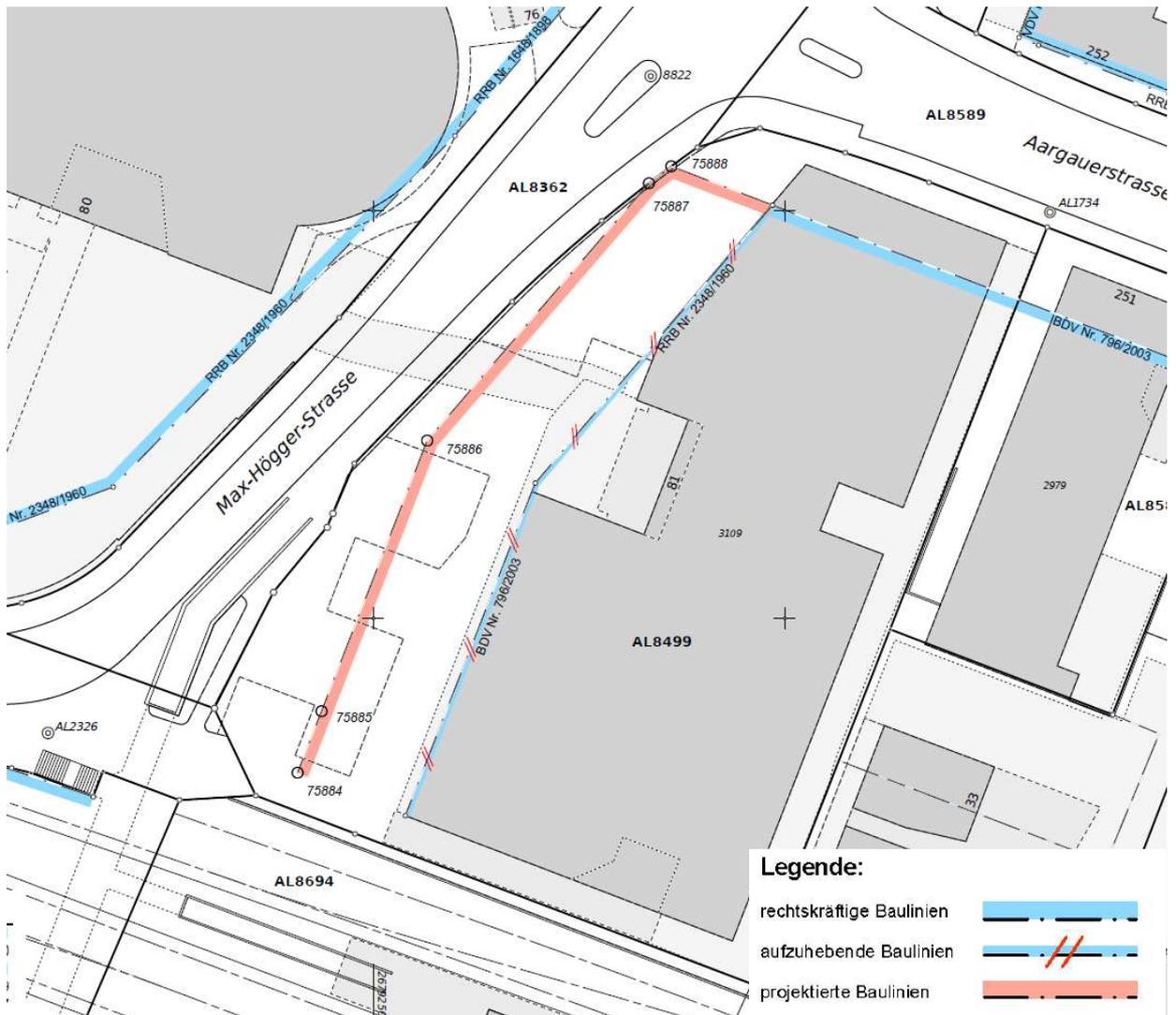


Abbildung 21 Geplante Baulinienrevision Max-Högger-Strasse, Stadt Zürich, 17.05.2023

5. Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

5.1. Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan wird der Geltungsbereich des Gestaltungsplans dem Siedlungsgebiet und Zentrumsgebiet zugewiesen (siehe Abbildung 22). Das Areal liegt direkt beim Bahnhof Altstetten zwischen dem Gleisfeld und der Autobahn. Innerhalb des Baulinienbereichs entlang der Max-Högger-Strasse und im Geltungsbereich des Gestaltungsplans wird eine Wassertransportleitung geführt sowie entlang der Aargauerstrasse eine Erdgastransportleitung. Weitere Festlegungen werden im kantonalen Richtplan nicht getroffen.

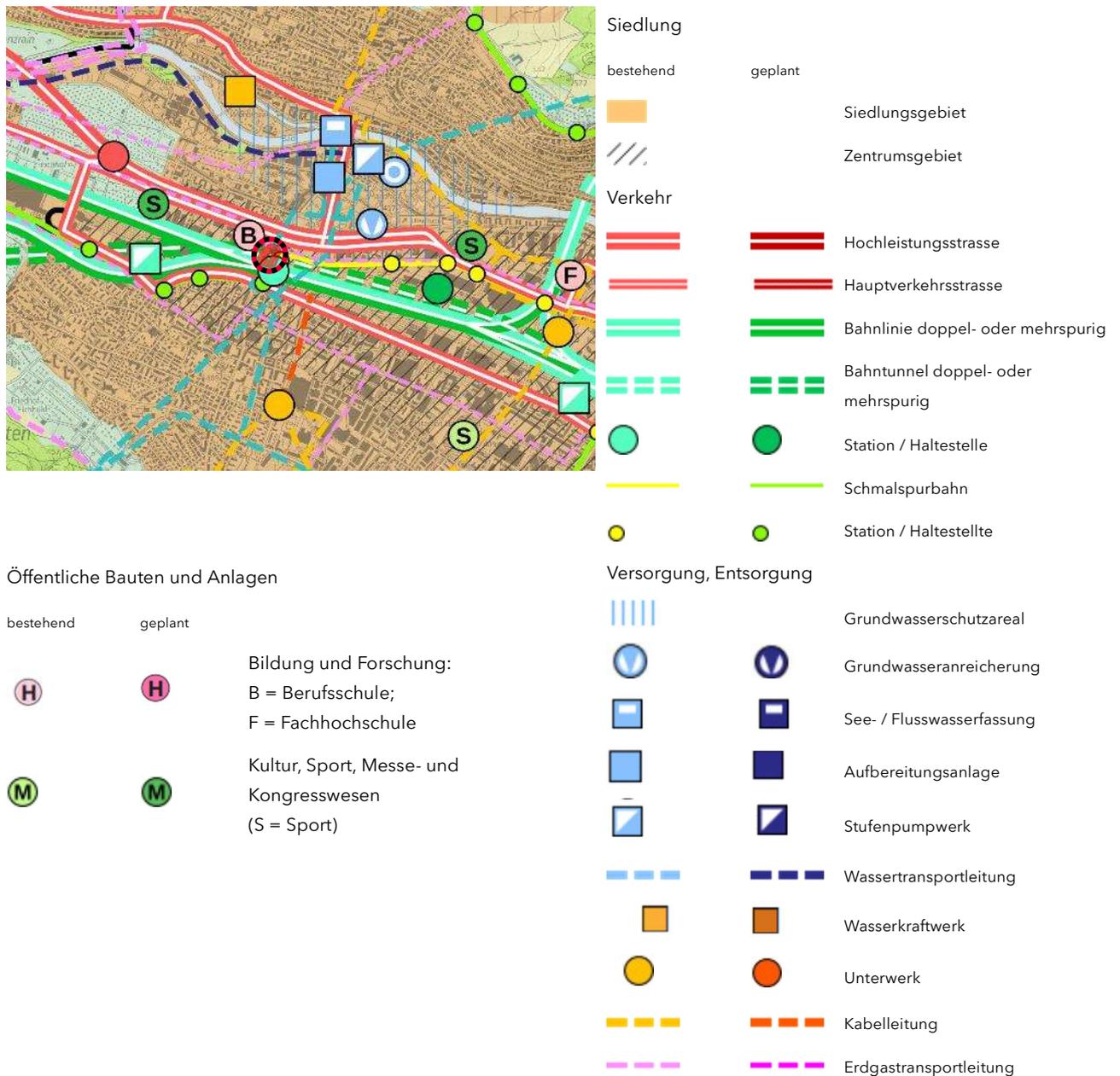


Abbildung 22 Kantonaler Richtplan, Richtplankarte, Ausschnitt (Geltungsbereich Gestaltungsplan rot-schwarz)

5.2. Regionaler Richtplan

Im Regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft wird der Geltungsbereich dem Siedlungsgebiet und Zentrumsgebiet zugewiesen (vgl. Abbildung 23). Zudem liegt das Areal in einem Vernetzungskorridor.

Im Regionalen Richtplan Verkehr (vgl. Abbildung 24) ist entlang der angrenzenden Aargauerstrasse ein bestehender Radweg verzeichnet. Entlang der Max-Högger-Strasse und weiter Richtung Vulkanstrasse ist ein Radweg geplant. Über die Max-Högger-Strasse entlang des Perimeters verläuft ein bestehender regionaler Fussweg.

Gemäss Regionalem Richtplan Versorgung / Entsorgung (vgl. Abbildung 25) wird entlang der Aargauerstrasse eine Wassertransportleitung geführt. Im Umfeld des Geltungsbereichs bestehen Erdgastransportleitungen.

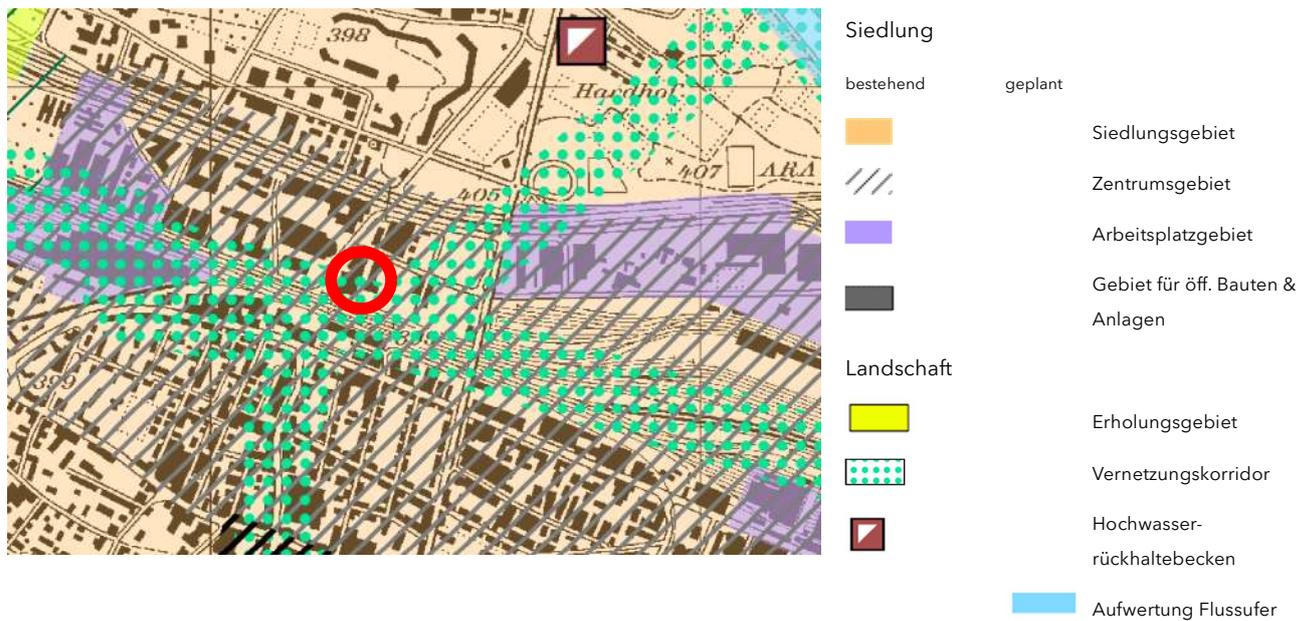
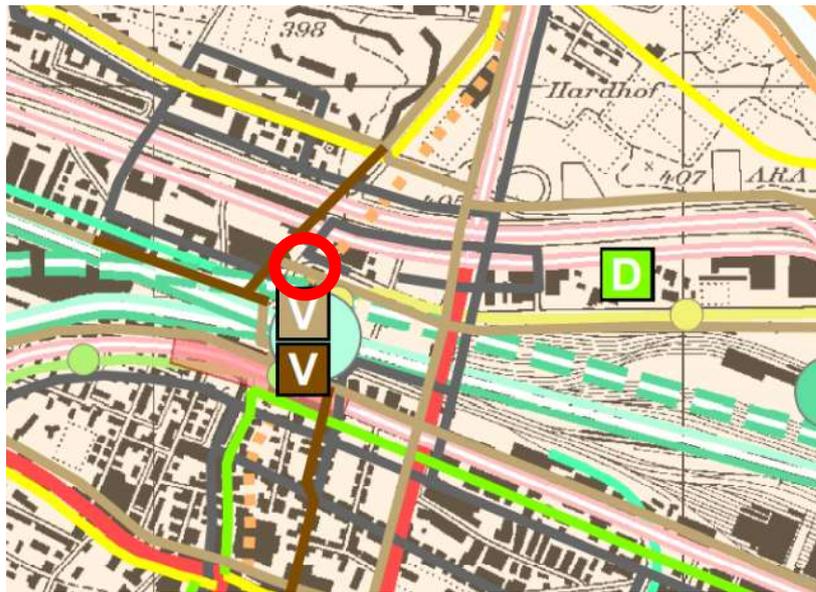


Abbildung 23 Regionaler Richtplan, Richtplankarte Siedlung und Landschaft, Auszug (Geltungsbereich Gestaltungsplan rot umrandet)



Strassenverkehr

- | | | |
|-----------|---------|--------------------|
| bestehend | geplant | |
| | | Verbindungsstrasse |

Veloverkehr

- | | | |
|--|--|-----------------------|
| | | Radweg |
| | | Veloparkierungsanlage |

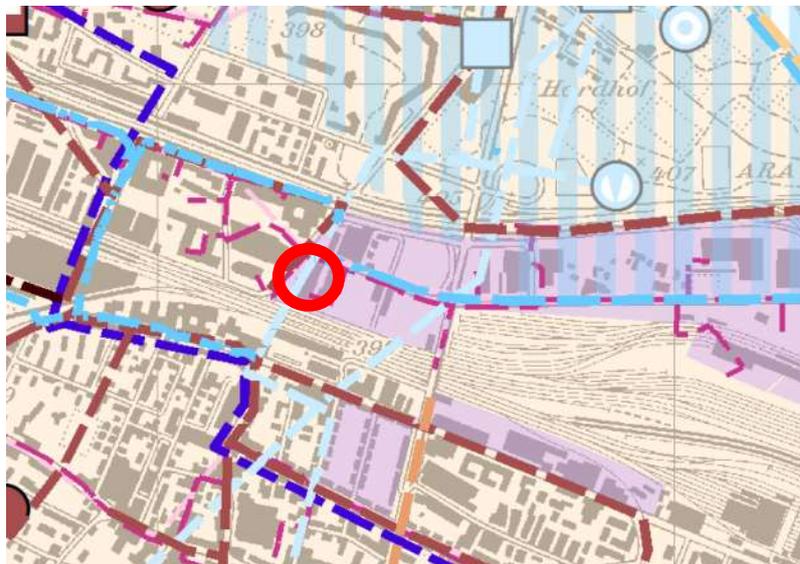
Fussverkehr

- | | | |
|--|--|-------------------------------|
| | | Fuss-/Wanderweg |
| | | Fuss-/Wanderweg mit Hartbelag |

Öffentlicher Verkehr

- | | | |
|--|--|----------------------------|
| | | Bustrasse |
| | | Anschlussgleis |
| | | Schmalspurbahn / Tramlinie |
| | | Station / Haltestelle |
| | | Depot Tram / Bus |

Abbildung 24 Regionaler Richtplan, Richtplankarte Verkehr, Auszug (Geltungsbereich Gestaltungsplan rot umrandet)



- | | | |
|--|--|--|
| | | Wasser |
| | | Grundwasserschutzgebiet |
| | | Grundwasseranreicherung |
| | | Grundwasserfassung |
| | | See- oder Flusswasserfassung |
| | | Aufbereitungsanlage |
| | | Reservoir |
| | | Stufenpumpwerk |
| | | Wassertransportleitung |
| | | Elektrizität |
| | | Materialgewinnungsgebiet |
| | | Wasserkraftwerk |
| | | Untenwerk |
| | | Windkraftwerk |
| | | Hochspannungsleitung |
| | | Höchstspannungsleitung |
| | | Kabelleitung |
| | | Gas und Fernwärme, Abfallbeseitigung |
| | | Heizkraftwerk |
| | | Fernwärmehauptleitung |
| | | Prioritätsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger |
| | | Erdgasverteilzentrale |
| | | Erdgasstransportleitung ≤ 5 bar |
| | | Erdgasstransportleitung > 5 bar |
| | | Stehltanklager |
| | | Kommunikationsanlage |
| | | Kehrichtverbrennungsanlage |
| | | Deponie |
| | | Abfallanlage |
| | | Siedlungsentwässerung |
| | | Abwasserreinigungsanlage |
| | | Regenbecken |
| | | Schmutz- oder Mischwasserleitung |

Abbildung 25 Regionaler Richtplan, Richtplankarte Versorgung / Entsorgung, Auszug (Geltungsbereich Gestaltungsplan rot umrandet)

Gemäss Regionalem Richtplan, Zielbild 2040 (vgl. Abbildung 26) wird der Geltungsbereich der Dichtekategorie «sehr hohe Dichte» mit einer Personendichte von mehr als 300 Einwohnenden und Beschäftigten pro Hektar zugewiesen (Reg. RP, Ziff. 1.3.2). Dies entspricht einer baulichen Dichte von 180-315 % und mehr.

Im Regionalen Richtplan, Gesamtstrategie Siedlung, wird der Geltungsbereich dem kompakten Stadtkörper zugeordnet (vgl. Abbildung 27), 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 kleinen Grünvolumen bieten Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten (Reg. RP, Ziff. 2.1.2). Zudem befindet sich der Geltungsbereich gemäss Regionalem Richtplan, Gesamtstrategie Siedlung, in einem Gebiet mit Verdichtungspotenzial (vgl. Abbildung 28). Für zentral gelegene und sehr gut erschlossene Misch-, Wohn- und Arbeitsplatzgebiete sowie Industrie- und Bahnbrachen sind gemäss Regionalem Richtplan neben der Aktivierung von Verdichtungsreserven der BZO weitere Verdichtungspotenziale im Rahmen geeigneter Planungsverfahren zu identifizieren und zu sichern (Reg. RP, Ziff. 2.1.2).

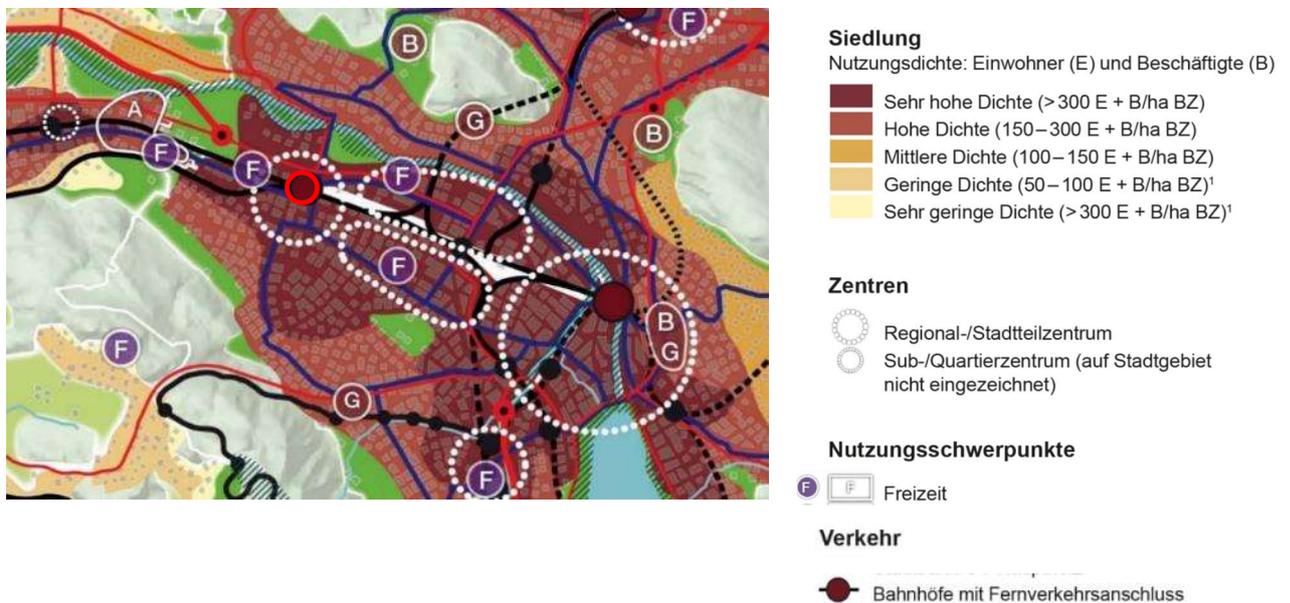


Abbildung 26 Regionaler Richtplan, Richtplantext, Zielbild der Stadt Zürich 2040, Ausschnitt (Geltungsbereich Gestaltungsplan rot umrandet)



 Kompakter Stadtkörper
 Durchgrüneter Stadtkörper

Abbildung 27 Regionaler Richtplan, Richtplankarte, Differenzierung der Stadtstruktur: kompakter und durchgrüneter Stadtkörper, Ausschnitt (Geltungsbereich Gestaltungsplan rot umrandet)



 zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen
 Verdichtungsreserven aktivieren und ausschöpfen

Abbildung 28 Regionaler Richtplan, Richtplankarte, Differenzierung der Stadtstruktur: zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen, Ausschnitt (Geltungsbereich Gestaltungsplan rot umrandet)

Der Regionale Richtplan hält für das Zentrumsgebiet «Zürich-Altstetten», zu dem der Geltungsbereich zählt, folgende Funktionen und Ziele fest:

Gebietscharakter/ Dichte

- Westliches Stadtzentrum stärken, Teilgebiete transformieren oder weiterentwickeln
- Gebietsweise Erhöhung der anzustrebenden baulichen Dichte (Referenz BZO 1999) und Prüfung geeigneter Hochhausstrukturen

Nutzung

- Potenzial für Ausbau der Zentrumsfunktion (Bildung, Verwaltung, Kultur), Wohnen, Dienstleistung, Quartiersversorgung, produzierendes Gewerbe und Industrie erhalten und nutzen
- Freiflächen erhalten, aufwerten und entwickeln, Limmat mit ihren Uferbereichen als Erholungsraum stärken
- Quartierzentren
- Bahnhof Altstetten / Lindenplatz: Quartiersversorgung; regional bedeutender öffentlicher Raum

5.3. Kommunalen Richtplan

Mit dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (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. Der Richtplan SLöBA wurde vom Zürcher Stimmvolk am 28.11.2021 angenommen.

Entsprechend den Einstufungen in den Konzeptkarten bauliche Dichte und Stadtstruktur (Richtplankarte) liegt der Geltungsbereich gemäss Richtplankarte SLöBA (vgl. Abbildung 29) in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über BZO 2016 hinaus und in einem Quartierzentrum.

Der Geltungsbereich wird dem Verdichtungsgebiet «Altstetten-Nord» zugewiesen. Im Rahmen der Weiterentwicklung des Arbeitsplatzgebiets sollen sehr hohe Dichten auf Arealen mit Entwicklungspotenzial geschaffen werden. Es ist dabei auf die Schaffung ausreichend grosser und qualitativvoller Freiräume zu achten.

Es ist eine Konzentration von Nichtwohnnutzungen, insbesondere im Dienstleistungsbereich, vorzusehen, wobei Wohnnutzungen ermöglicht werden sollen, sofern Lärmbelastungen und Beschattung dies zulassen (vgl. komm. Richtplan, Ziff. 3.1.3.).

Entlang des Gleisfeldes des Bahnhofs Altstetten und der Max-Högger-Strasse legt der kommunale Richtplan SLöBA geplante ökologische Vernetzungskorridore fest. Der Korridor entlang des Gleisfelds zählt zum Typ «Ruderkorridor» mit der Ausprägung «Gleiskörper und angrenzende Böschungen (Pionierflächen, Ruderallebensräume, Magerwiesen, Gehölze usw.)». Er stellt in seiner Hauptfunktion ein kommunales Vernetzungselement für trockenheits- und wärmeliebende (Ruderal-)Arten dar. Der Korridor entlang der Max-Högger-Strasse zählt zum Typ «Grünzug» mit der Ausprägung «Lineare, durchgehende Elemente im bebauten Gebiet (Siedlungsgehölze, Alleen, Grünstreifen usw.)». Er stellt in seiner Hauptfunktion eine kommunale Leitstruktur für Vögel, Fledermäuse und Kleinsäuger dar (vgl. komm. Richtplan, Ziff. 3.4.3, Tab. 8). Im Freiraumkonzept des Richtprojekts (vgl. Kapitel 3.3) wird der Korridor in seiner Ausprägung und Funktion als massgebliche Grundlage berücksichtigt.

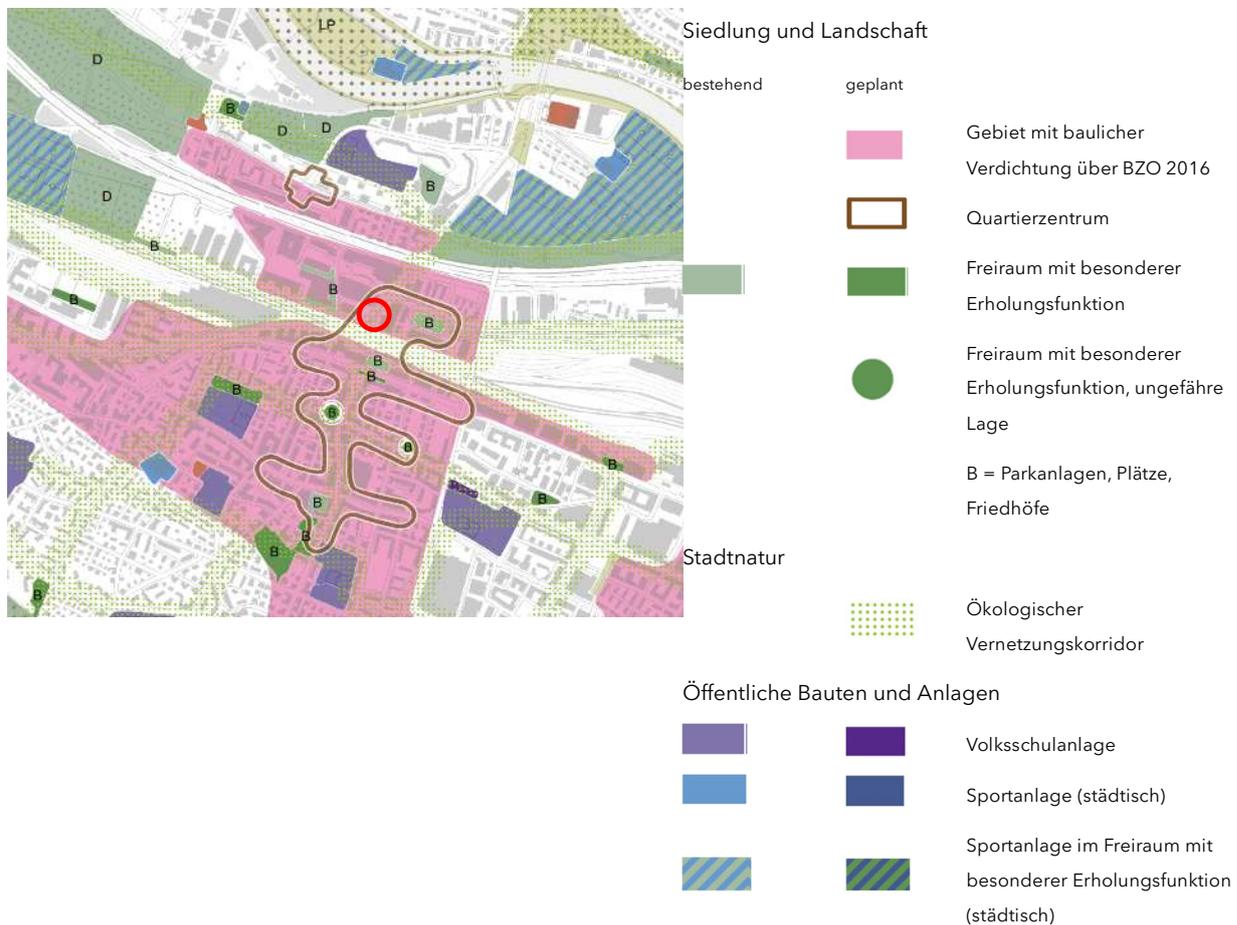


Abbildung 29 Ausschnitt Kommunalen Richtplan, Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, (Geltungsbereich Gestaltungsplan rot umrandet)

Der kommunale Richtplan Verkehr wurde parallel zur Erarbeitung des Richtplans SLöBA aktualisiert. Das Zürcher Stimmvolk hat am 28.11.2021 auch den revidierten kommunalen Richtplan Verkehr angenommen.

Gemäss kommunalem Verkehrsplan, Fussverkehr (vgl. Abbildung 30) ist für die Max-Högger- und Aargauerstrasse (an den Geltungsbereich angrenzend) eine bestehende Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität eingetragen.

Im kommunalen Verkehrsplan, Veloverkehr (vgl. Abbildung 31) wird entlang der angrenzenden Aargauerstrasse ein bestehender Radweg und entlang der angrenzenden Max-Högger-Strasse ein geplanter Radweg ausgewiesen.

Der kommunale Verkehrsplan trifft für den öffentlichen Verkehr und das Strassennetz MIV, Parkierung keine kommunalen Festlegungen für den Geltungsbereich bzw. für dessen Umfeld, die über die Festlegungen des regionalen Richtplanes hinausgehen.

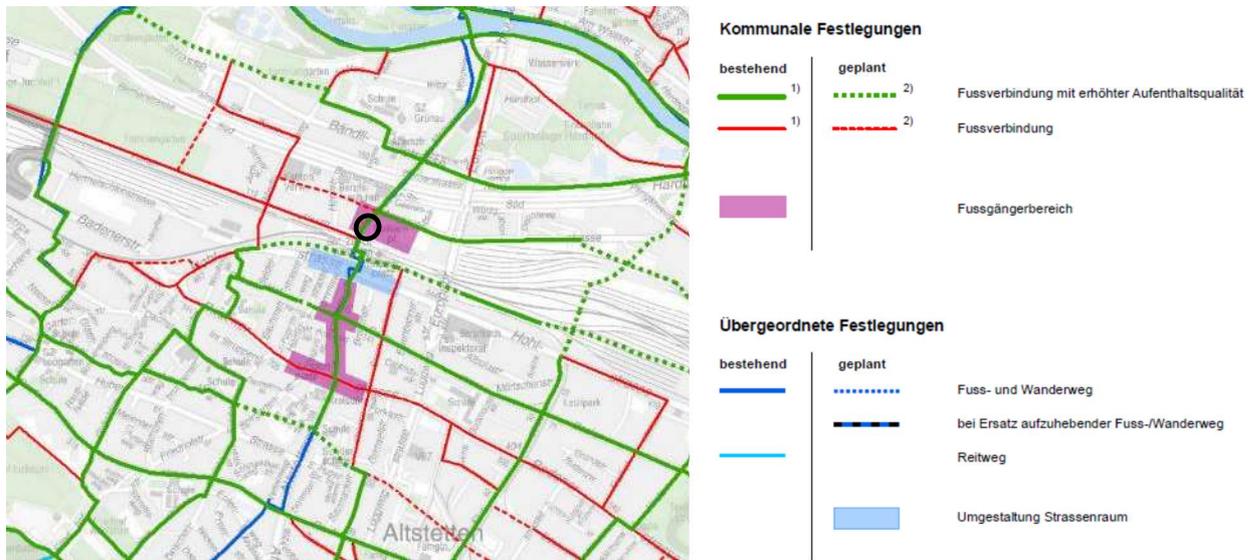


Abbildung 30 Ausschnitt Kommunalen Verkehrsplan Stadt Zürich, Fussverkehr, (Geltungsbereich Gestaltungsplan schwarz umkreist)

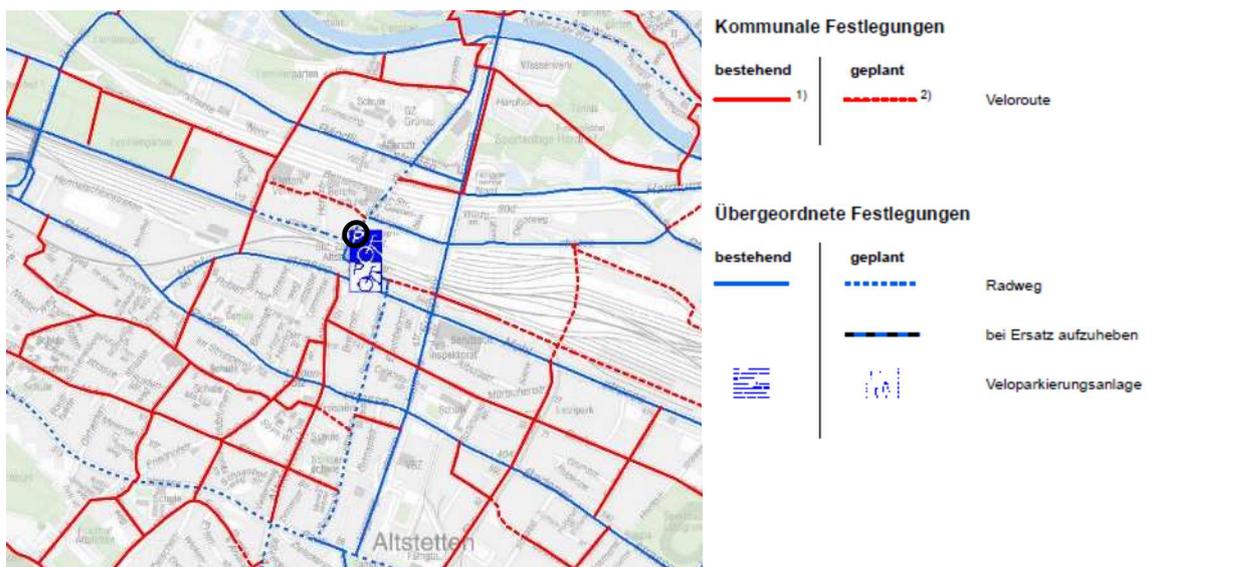


Abbildung 31 Ausschnitt, Kommunalen Verkehrsplan Stadt Zürich, Veloverkehr, Ausschnitt (Geltungsbereich Gestaltungsplan schwarz umkreist)

5.4. Bau- und Zonenordnung

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans befindet sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in der siebengeschossigen Zentrumszone Z7 und der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III sowie im Hochhausgebiet I (80 m). In der Zentrumszone Z7 sind eine Gebäudehöhe von maximal 25 m sowie sieben Vollgeschosse, ein anrechenbares Untergeschoss und ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig. Der Wohnanteil liegt bei 0 %. Für die Zentrumszone Z7 ist die Ausnützung auf 260 % (ohne Berücksichtigung der Arealüberbauung) beschränkt. Die Freiflächenziffer beträgt 20 %.

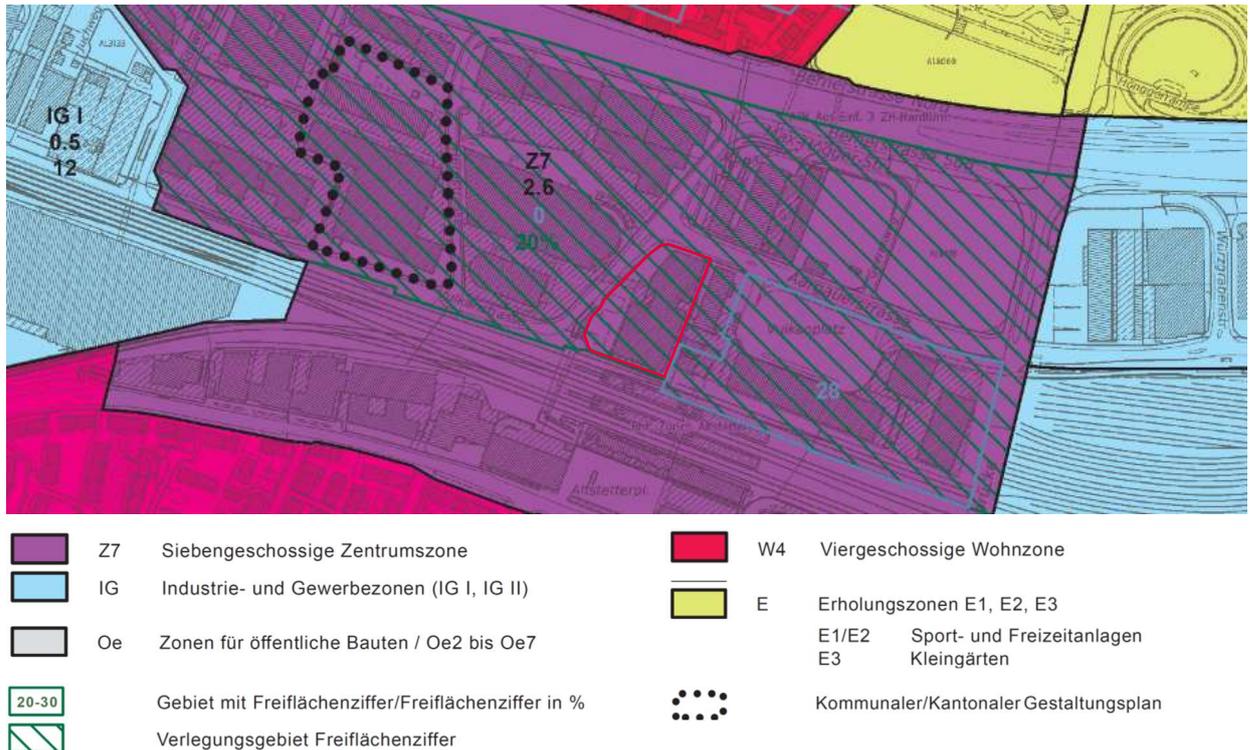


Abbildung 32 Rechtskräftiger Zonenplan Stadt Zürich, Ausschnitt (Geltungsbereich Gestaltungsplan rot umrandet)

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 «Areal VZA1» gelten daher die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) samt zugehöriger Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

5.5. BZO-Teilrevision «Aktualisierung Hochhausrichtlinien»

Einleitung

Die Stadt Zürich beabsichtigt die Hochhausrichtlinien von 2001, den Ergänzungsplan Hochhausgebiete und die Bauordnung zu aktualisieren bzw. zu revidieren. Der Entwurf der Vorlage, bestehend aus einer Teilrevision der Bauordnung, der Revision des Ergänzungsplans Hochhausgebiete, den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten (alle datiert 17. November 2022) wurden vom 15. Dezember 2022 bis am 26. Februar 2023 öffentlich aufgelegt (vgl. Stadtratsbeschluss 1459/2022 vom 30. November 2022). Die Vorlage wird nach Bereinigung infolge der während der öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen dem Gemeinderat vorgelegt.

Mit den neuen Richtlinien sollen die Qualitätsanforderungen und deren Verbindlichkeit gegenüber heute erhöht und mehr Möglichkeiten für Mitsprache im Planungs- und Bewilligungsprozess geschaffen werden. Die Qualitätsanforderungen in den neuen Richtlinien lassen sich verschiedenen Themen zuordnen und sind im Sinne der jeweiligen Zielsetzung zu beurteilen.

Berücksichtigung der BZO-Teilrevision «Aktualisierung Hochhausrichtlinien»

Der Planungsprozess zur Entwicklung des Areals VZA startete im Jahr 2018 (vgl. Kapitel 2.4). Die im Kapitel 2.4 beschriebenen Planungsschritte (Machbarkeitsstudie, Empfehlung Baukollegium, Masterplan «Zürich Altstetten, Arealentwicklung VZA», Studienauftrag) waren jeweils konform mit den damals geltenden Hochhausrichtlinien.

Gestützt auf den Masterplan und den Projektvorschlag aus dem Studienauftrag wurde der private Gestaltungsplan «Areal VZA» vom 06. Oktober 2022 bis 05. Dezember 2022 öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage der erwähnten Teilrevision BZO «Aktualisierung Hochhausrichtlinien» startete fast direkt anschliessend. Die seither öffentlich zugänglichen Dokumente waren während dem Studienauftrag und der Erarbeitung des Gestaltungsplan-Entwurfs nicht bekannt.

UBS bekennt sich trotz der bereits weit fortgeschrittenen Planung dazu, den öffentlich aufgelegten Entwurf der BZO-Teilrevision «Aktualisierung Hochhausrichtlinien» im Sinne einer Selbstbindung so weit als möglich im Gestaltungsplan «Areal VZA1» umzusetzen, obwohl zum heutigen Zeitpunkt noch nicht klar ist, ob und in welcher Form die erwähnte BZO-Teilrevision in Kraft tritt. Es wurden die Vorschriften «Stand öffentliche Auflage vom 17. November 2022: Ergänzung Art. 81c bis ff. Sonderbauvorschriften» als Grundlage für die Gestaltungsplanvorschriften verwendet.

Mit der Berücksichtigung der Hochhausrichtlinien im Sinne einer Selbstbindung über den privaten Gestaltungsplan wird einerseits eine Planungssicherheit für UBS und andererseits auch eine frühzeitige Sicherung der Anforderungen der noch nicht rechtskräftigen Hochhausrichtlinien angestrebt.

Nach Inkrafttreten des Gestaltungsplans kommen für dessen Geltungsbereich die BZO und somit auch allfällige Sonderbauvorschriften der erwähnten BZO-Teilrevision betreffend Hochhausrichtlinien nicht mehr zur Anwendung (Art. 4 Gestaltungsplanvorschriften). Regelungen im Sinne der BZO-Teilrevision betreffend Hochhausrichtlinien müssen somit, soweit ein Regelungsbedarf besteht, im Gestaltungsplan direkt erfolgen.

Mit folgenden Regelungen wird der Entwurf der BZO-Teilrevision «Aktualisierung der Zürcher Hochhausrichtlinien» im privaten Gestaltungsplan umgesetzt:

- Art. 11: Die maximale Gebäudehöhe ist als Gebäudehöhenkote durch Eintrag im Plan in m ü. M. in Abstimmung auf das Hochhausgebiet IIIa festgelegt
- Art. 14 Abs. 2 und 3: Die lichten Raumhöhen des Erdgeschosses sowie die Anordnung von publikumsorientierten Nutzungen werden im Sinne des Richtprojekts gesichert.
- Art. 10 Abs. 3: Es wird ein öffentlich zugänglicher Bereich auf dem Dach oder eine publikumsorientierte Nutzung in einem der obersten Geschosse während mindestens 25 Stunden pro Woche gesichert. Im Richtprojekt ist eine öffentliche Nutzung im 23. Obergeschoss vorgesehen.
- Art. 6 Abs. 1: Das Hochhaus sieht keine Wohnnutzung vor.
- Art. 22 - 25: Es werden konkrete und spezifische Vorgaben für die Freiräume und die Umgebungsgestaltung verankert. Ein Hauptziel des Gestaltungsplans (vgl. Art. 1) ist die Belebung und Aufwertung der Freiräume zugunsten der Öffentlichkeit. Dabei sollen auch lokalklimatische und ökologische Aspekte berücksichtigt werden.
- Art. 35: Die Vorgaben zum Umgang mit der grauen Energie sowie der Eigenstromerzeugung werden übernommen.
- Art. 38: Die Vorgaben bezüglich Windverhältnisse werden übernommen.
- Art. 29 / 30: Die Vorgaben zur Reduktion der Autoabstellplätze werden übernommen.

5.6. Kommunal Energieplan

Gemäss kommunaler Energieplankarte⁴ (vgl. Abbildung 33) liegt der Geltungsbereich im Bereich des Energieverbunds Aargauerstrasse und grenzt an das Gebiet Fernwärmeversorgung Altstetten (Nord). Siehe auch Kapitel 0 Energienutzung.

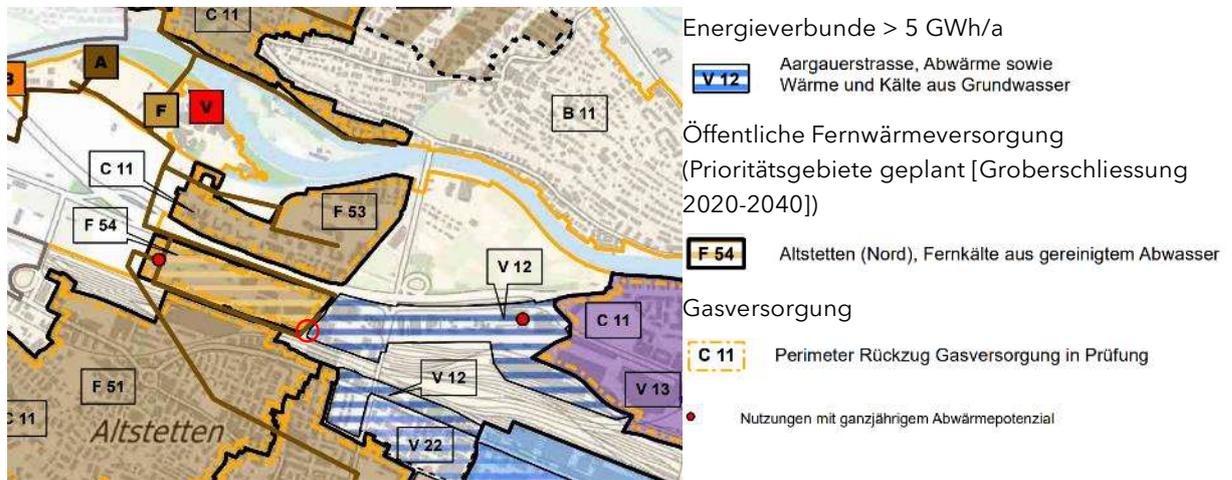


Abbildung 33 Kommunale Energieplankarte Stadt Zürich (Stand 2020), Ausschnitt (Geltungsbereich Gestaltungsplan rot eingekreist)

5.7. Fachplanung Stadtbäume

Die Fachplanung Stadtbäume [20] verfolgt das Ziel, langfristig vitale Stadtbäume im Siedlungsgebiet zu erhalten und zu fördern. Insgesamt soll die durch Bäume beschattete Fläche (Kronenfläche) im Durchschnitt über die gesamte Stadt erhöht werden. Gemäss der Fachplanung ist in Teilgebieten wie dem Industriequartier, Aussersihl, Altstetten und Oerlikon eine geringe Kronenfläche erkennbar.



Abbildung 34 Ausschnitt Fachplanung Stadtbäume [20] (Seite 31), Bestand Kronenfläche 2018

⁴ Stadt Zürich, Departement der industriellen Betriebe: Kommunale Energieplanung, Energieplankarte, Leitungsbundene Energieversorgung (Wärme, Kälte, Gas), 01.11.2020

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich gemäss der Fachplanung in einem heterogenen Gebiet. Die Wohn- und Arbeitsumfelder in den heterogenen Gebieten weisen mit ca. 9 % (Stand 2018) die geringste Kronenfläche auf. Der Richtwert strebt aufgrund der mehrheitlichen Lage im Massnahmegebiet 1 (Fachplanung Hitzeminderung) eine entsprechende Steigerung an.

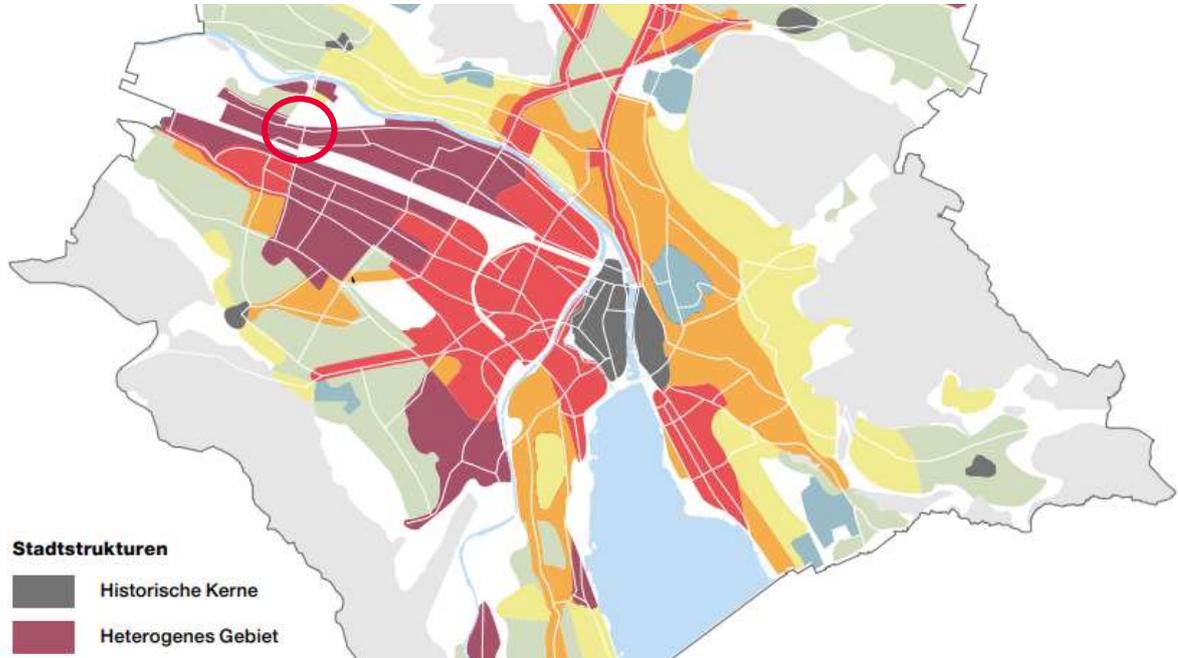


Abbildung 35 Ausschnitt Fachplanung Stadtbäume [20] (Seite 25), Stadtstrukturen

Das Richtprojekt sieht eine Kronenfläche von ca. 15 % vor und leistet so einen wertvollen Beitrag im Sinne der Fachplanung Stadtbäume. Der Gestaltungsplan trifft verbindliche Vorgaben für die Pflanzung von Grossbäumen und schränkt die Unterbauung des Aussenraums auf ein Minimum ein (Art. 13 und 24 der Gestaltungsplan-Vorschriften). Des Weiteren werden über den Gestaltungsplan verschiedenste Vorgaben in Bezug auf die Hitzeminderung getroffen (vgl. Lokallimabericht [6] und Kapitel 6.4.5 Lokalklima). Mit der geplanten Freiraumaufwertung im Bereich VZA1 und VZA2 wird ein Mehrwert für die Öffentlichkeit geschaffen, was auch ein zentrales Ziel des Gestaltungsplans darstellt.

6. Sachthemen / Auswirkungen

6.1. Mehrwertausgleich / Städtebaulicher Vertrag

Der vorliegende Gestaltungsplan stellt eine abgabepflichtige Aufzonung/Umzonung nach § 19 Abs. 1 MAG dar. Damit erhebt die Stadt eine Mehrwertabgabe (Art. 81d BZO i.V.m. § 20 Abs. 1 MAG).

Der Mehrwert wurde mittels einer individuellen Schätzung ermittelt (Mehrwertermittlung städtische Schätzungskommission vom 21. Juni 2023). Die Mehrwertabgabe wird mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt (städtebaulicher Vertrag vom 4. / 13. Juli 2023).

Die Mehrwertabgabe beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen innerhalb des Geltungsbereichs des privaten Gestaltungsplanes unter Berücksichtigung der im Gestaltungsplan getroffenen Festlegungen. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Anpassungen erfolgen, wird der städtebauliche Vertrag den neuen Verhältnissen angepasst.

Mehrwertermittlung

Betroffene Fläche	6'112 m ²
Verkehrswerte	
- Land mit Planungsmassnahme	ca. 93'241'000 CHF
- Land ohne Planungsmassnahme	ca. 64'991'000 CHF
Ausgleichspflichtiger Bodenmehrwert	ca. 25'250'000 CHF
abzüglich Planungskosten (§ 19 Abs. 5 MAG)	- 1'235'000 CHF
Reduktion Bodenmehrwert (§ 19 Abs.3 MAG)	- 100'000 CHF
Total reduzierter Mehrwert	ca. 23'915'000 CHF
Ausgleichssatz (Art. 81d Abs. 3 BZO)	40 %
Mehrwertausgleich	ca. 9'566'000 CHF

Städtebaulicher Vertrag

Da nebst dem Ausgleich des mit dem Gestaltungsplan «Areal VZA1» bewirkten planungsbedingten Mehrwerts weitere Punkte zwischen UBS und Stadt zu regeln sind, schliessen die beiden Parteien einen städtebaulichen Vertrag ab. Mit dem städtebaulichen Vertrag werden unter anderem die Massnahmen im Aussenraum des VZA2 und die öffentliche Durchwegung in der Verlängerung der Aargauerstrasse gesichert (vgl. Kapitel 2.4.2 und 3.4).

Der Wert der Ausgleichsmassnahme (öffentlicher Fussweg VZA2) wurde in der individuellen Schätzung der städtischen Schätzungskommission vom 21. Juni 2023 wie folgt ermittelt.

Ausgleichsmassnahme (öffentlicher Fussweg AL8361, Landabtretung an Stadt Zürich)	ca. 5'050'000 CHF
---	--------------------------

6.2. Dienstbarkeitsverträge

Für die Festsetzung des Gestaltungsplans ist UBS nicht auf privatrechtliche Vereinbarungen mit den beiden direkten Nachbarn «SBB» (Bahnanlagen und Überbauung Westlink) und «Hobel» (Gewerbehaus) angewiesen. Für die Umsetzung des Richtprojekts ist in der südöstlichen Ecke des hohen Hochhauses ein Näherbaurecht mit der SBB erforderlich, ansonsten müsste dieser Gebäudeteil untergeordnet zurückversetzt werden. Zudem darf im zulässigen Mantelvolumen gemäss Gestaltungsplan entlang der Liegenschaft Hobel ein Grenzbau im

Gebäudesockel erstellt werden, wenn hierfür eine nachbarliche Zustimmung vorliegt. Die Umgebungsgestaltung und Gebäudestellung gemäss Richtprojekt schaffen gute Voraussetzungen zur Verbesserung der städtebaulichen Transparenz im Bereich Connex im Sinne des Masterplans (z.B. Lageoptimierung Nottreppe, teilweise Verlegung von Veloplätzen zwecks teilweiser räumlicher Öffnung des Connex-Gebäudes). Zudem wird angestrebt, dass UBS die Feuerwehrezufahrt über den Vulkanplatz sicherstellen darf (vgl. Kapitel 3.6.5). Umgekehrt nimmt UBS mit der Stellung der unter- und oberirdischen Gebäude Rücksicht auf die Interessengrenze der SBB für einen Ausbau der Bahnanlagen am Bahnhof Altstetten.

6.3. Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

6.3.1. Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS)

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS) bestehen keine Einträge für den Geltungsbereich und deren unmittelbare Umgebung nördlich des Gleisfeldes des Bahnhof Altstetten. Auf der gegenüberliegenden Seite des Gleisfeldes sind das Bahnhofgebäude und der Altstetterplatz im ISOS eingetragen.

6.3.2. Denkmalschutz

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

Auf der gegenüberliegenden Seite des Gleisfeldes befinden sich die überkommunalen Inventarobjekte Bahnhofgebäude sowie die beiden Perrondächer.

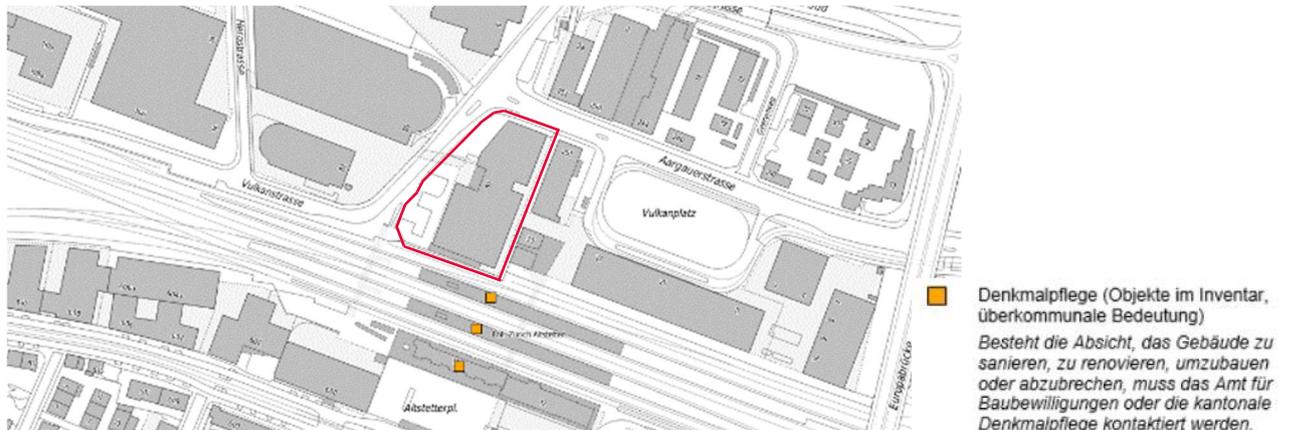


Abbildung 36 Ausschnitt des Inventars der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Stadt Zürich, Zugriff: 09.05.2023, (Geltungsbereich Gestaltungsplan rot umrandet)

6.3.3. Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich tangiert keine Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung.

6.3.4. Archäologie

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer archäologischen Zone.

6.4. Umwelt und Naturgefahren

6.4.1. Einleitung

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

6.4.2. Freiräume

Wichtige bestehende öffentliche Freiräume in der Umgebung sind der Altstetterplatz südlich der Gleise und der Vulkanplatz im Osten. Sie fungieren als Trittsteine für die übergeordneten grünen Vernetzungskorridore in Nord-Süd und Ost-West- Richtung. Die Grünflächen der Arealentwicklung VZA fügen sich als ein weiterer Trittstein in das Netz der ökologischen Korridore ein. Siehe auch Kapitel 3.3.

Das Richtprojekt sieht vor, dass dem hohen Grad der beabsichtigten Verdichtung mit einem Maximum an Begrünung begegnet wird. Es sind viele kleine Oasen vorgesehen, welche die Wärmeinsel Stadt besser kühlen. Mit Bäumen wird ein Beitrag zur Beschattung und Feinstaubbindung geleistet. Durch ausgedehnte Anpflanzungen und deren Vernetzung wird die Wirkung verstärkt. Grünflächen, Vegetation und Gebäudebegrünung sind das Rückgrat der lebenswerten, resilienten Stadt.

6.4.3. Freiraumversorgung mit öffentlichem Freiraum

Die Stadt Zürich erstellt periodisch zwei unabhängige Berechnungen zur Versorgung der Wohnbevölkerung und der Beschäftigten mit öffentlichem Freiraum für die gesamte Stadt. Das Gebiet rund um den Gestaltungsplanperimeter weist gemäss dem Ist-Zustand 2022 einen genügenden bis ungenügenden Freiraumversorgungsgrad für die Beschäftigten und einen guten bis genügenden für die Wohnbevölkerung auf.

Als Planungsrichtwert gilt für die Gesamtstadt ein öffentlicher Freiraum von 5 m² pro Arbeitsplatz und 8 m² pro Einwohnenden. Diese Richtwerte können nicht auf ein einzelnes Baugrundstück herabgebrochen werden, d.h. der rechnerisch mit einem privaten Bauvorhaben verbundene öffentliche Freiraum ist nicht zwingend auf dem betroffenen Baugrundstück nachzuweisen. Bei der innerstädtischen Freiraumversorgung sind Pärke und Plätze von besonderer Bedeutung.

Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen sieht in unmittelbarer Nähe verschiedenste bestehende öffentliche Freiräume mit besonderer Erholungsfunktion vor (vgl. auch Kapitel 6.4.2), welche massgeblich der Freiraumversorgung im Quartier dienen. Aktuell wird davon ausgegangen, dass auf dem Areal VZA1 und VZA2 zukünftig rund 4'400 Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. Dies entspricht somit einer Erhöhung um ca. 1'600 Arbeitsplätze gegenüber heute.

Mit der geplanten Entwicklung werden auf den Arealen VZA1 und VZA2 verschiedenste Freiräume aufgewertet und neue geschaffen (siehe auch Umgebungsplan [2]) und auch der Öffentlichkeit sowie dem Quartier zur Verfügung gestellt. Auf beiden Arealen werden rund 4'500 m² öffentlich zugängliche Freiflächen angeboten. Die Qualitäten der Flächen werden über den Gestaltungsplan sowie den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Des Weiteren verfügt das Richtprojekt mit der Aussenraumkaskade über private Erholungsräume, welche der Versorgung der Beschäftigten auf dem Areal dienen.

Aufgrund der vielen zusätzlichen Arbeitsplätze ist es nicht möglich, auf den Arealen VZA1 und VZA2 selbst für alle neuen Arbeitsplätze zusätzlichen öffentlich zugänglichen Freiraum zur Verfügung zu stellen, was jedoch - wie erwähnt - nicht die Anforderung ist. Quantitativ ist eine leichte Verschlechterung der Versorgung für die Beschäftigten in der Umgebung nicht auszuschliessen. Gleichzeitig trägt der zusätzliche Freiraum im VZA1 (und

im VZA2) zu einer Verbesserung der Versorgung für die Quartierbevölkerung bei, da das Projekt trotz Schaffung von öffentlich nutzbarem Freiraum keine Einwohnenden vorsieht.

6.4.4. Lichtemissionen

Um das Vorsorgeprinzip des Umweltschutzgesetzes (gemäss Art.1 Abs.2 sowie Art.11 USG) einzuhalten, wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unter Anwendung der SIA-Norm 491 (Vermeidung unnötiger Lichtimmissionen im Aussenraum) die Aussenbeleuchtung in Bezug auf Lichtimmissionen geprüft.

Die geplante Beleuchtung entspricht der Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des BAFU (2021) resp. der Norm SN 491/2013. Weiter sollen Lichtfarben <3'000 Kelvin verwendet und die Lichtemissionen auf das Minimum reduziert werden. In der weiteren Projektierung werden neben den Anforderungen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen von Bund und Kanton auch die Grundsätze des «Plan Lumière» der Stadt Zürich berücksichtigt.

Das Richtprojekt sieht aktuell vor, dass neben den notwendigen Grundbeleuchtungen der Verkehrswege eine eher zurückhaltende Beleuchtung gewählt wird, um so das Gebäude im Fokus zu behalten. Die Grundbeleuchtung soll durch Downlights in den auskragenden Gebäudeteilen in Kombination mit Pollerleuchten entlang der Verkehrswege gestaltet werden. Die Terrassen werden durch Strahler an den umliegenden Trägern erhellt. Diese Strahler sollen so platziert und ausgerichtet werden, dass Helligkeit lediglich auf den Terrassen entsteht und nicht an die Umgebung abgegeben wird, um Lichtverschmutzung zu verhindern.

6.4.5. Lokalklima

Der Kanton Zürich hat 2018 Klimamodellkarten zur heutigen und künftigen Situation im Kantonsgebiet veröffentlicht. Sie enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage. Der Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans weist demnach einen nächtlichen Wärmeinseleffekt von + 2 bis 3 °C um 4 Uhr auf (siehe Abbildung 37). Er befindet sich zudem im Bereich eines mässigen Kaltluftstroms (siehe Abbildung 38).

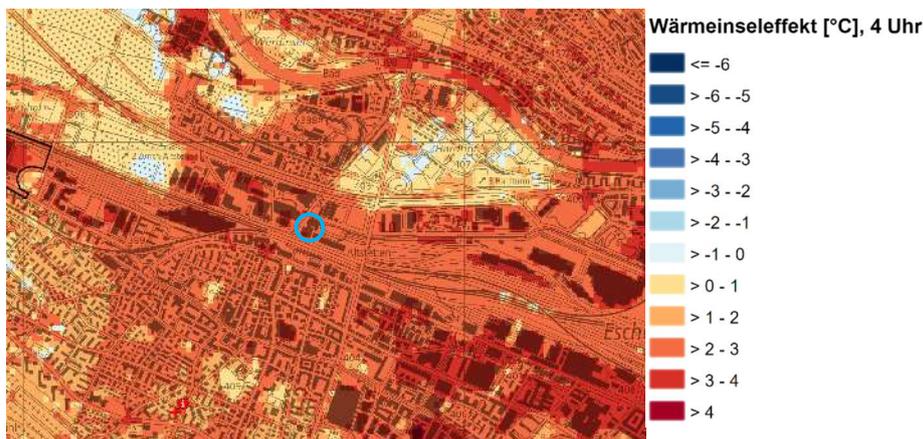


Abbildung 37 Klimaanalysekarte, Wärmeinseleffekt, GIS-Browser Kanton Zürich, November 2011; Geltungsbereich blau umkreist

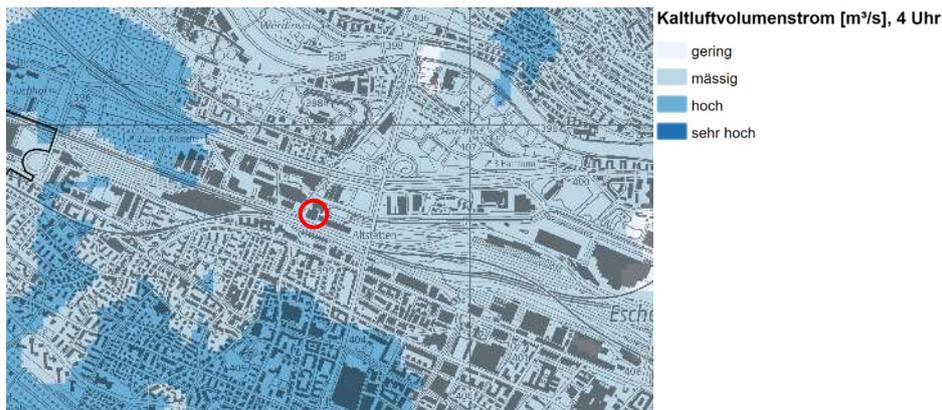


Abbildung 38 Klimaanalysekarte, Kaltluftvolumenstrom, GIS-Browser Kanton Zürich, November 2011; Geltungsbereich rot umkreist

Die Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich (2020) [15] baut auf den kantonalen Klimakarten auf und verfolgt drei Hauptziele: Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden, vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten und das bestehende Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken. Die Fachplanung Hitzeminderung umfasst Grundlagen und Analysen sowie eine Toolbox zur Hitzeminderung, deren Erkenntnisse in drei Teilplänen zusammengefasst werden.

Der Teilplan Hitzeminderung zielt darauf ab, die Hitzebelastung im gesamten Stadtgebiet Zürich insbesondere an heissen Tagen zu verringern und angenehme Aufenthaltsbedingungen im Aussenraum zu schaffen. Der Geltungsbereich wird dem Massnahmegebiet 1 zugewiesen (vgl. Abbildung 39). Hier ist eine Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag und in der Nacht notwendig. Bzgl. Stadtstrukturtyp zählt das Areal zu den heterogenen Gebieten mit dem Eintrag «2.1 Büro / Verwaltung». Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird eine Entwicklung des Areals im Sinne dieses Stadtstrukturtyps angestrebt.

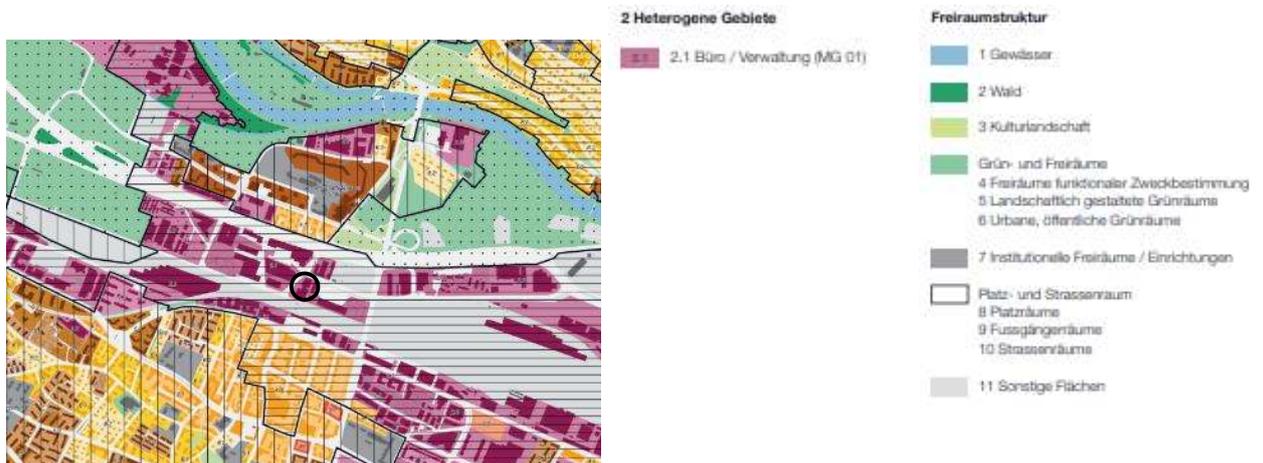


Abbildung 39 Fachplanung Hitzeminderung, Ausschnitt Teilplan Hitzeminderung (Januar 2021); Geltungsbereich schwarz umkreist

Der Teilplan Entlastungssystem zielt innerhalb der vulnerablen Gebiete (Hotspots) auf die Schaffung von besseren Regenerationsmöglichkeiten im näheren Wohn- und Arbeitsumfeld ab. Sommerkühle Freiräume sollen in kurzer Distanz oder auf klimatisch angenehmen Wegen erreichbar sein. Der Geltungsbereich grenzt an die

Aargauerstrasse, die basierend auf dem kommunalen Richtplan⁵ als «Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität klimarelevant gestalten» sowie an die Max-Högger-Strasse, die als «Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität klimarelevant entwickeln» klassifiziert sind.

Auf Basis der Fachplanung Hitzeminderung wurde im Beilagenbericht Lokalklima [6] die klimaökologische Ausgangssituation für den Projektperimeter des UBS-Areals in Zürich Altstetten ermittelt und daraus projektspezifische Klimaanpassungsmassnahmen abgeleitet. Zudem wurde eine Beurteilung der vorgesehenen Massnahmen und ihrer Wirkung vorgenommen. Der Bericht zeigt auf, welche Handlungsansätze für das UBS-Areal und die umliegenden Strassenzüge relevant sind und wie diese umgesetzt werden können. Gemäss dem Beilagenbericht sind folgende Erkenntnisse festzuhalten:

- Baumpflanzungen entlang der Verkehrswege der Max-Högger-Strasse, der Vulkanstrasse oder entlang der geplanten öffentlichen Wegeverbindung im Norden des VZA2 tragen nicht nur zur Beschattung der Gehwegflächen bei, sondern beschatten auch die Fassaden der Gebäude (insbesondere an den Strassennord- und Ostseiten).
- In Kombination mit Fassadenbegrünungen ergeben sich durch die Baumpflanzungen klimatisch günstige Summeneffekte für die Verschattung der Fassaden.
- Der hohe Begrünungsgrad der Umgebung des VZA1 (Pflanzflächen, Sträucher) im Vergleich zur Bestandsituation und die Entsiegelungsmassnahmen im Umfeld des VZA2 bewirken tags und nachts eine gute Temperaturabsenkung. Die hellen Materialien der befestigten Oberflächen im VZA1 wirken zusätzlich positiv, allerdings ist ihr Nutzen gegen Hitzestress tagsüber eher gering.
- Die klimaökologische Gestaltung der Grünflächen trägt zur Aufenthaltsqualität der öffentlichen Freiräume bei, insbesondere zur Mittags- und Nachmittagszeit. Die Integration von Wasser und dessen Retention im Aussenraum bewirken zusätzliche Hitzeminderung durch Evapotranspiration.
- Die kühlende Wirkung der Dachbegrünung ist direkt über der Dachoberfläche am grössten. Ihre entlastende Wirkung kommt jedoch erst im Fall der Nutzung des Dachs als Aufenthaltsfläche wie den Dachgärten zum Tragen. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Begrünung vieler Dächer auf gesamtstädtischer Ebene einen erheblichen Effekt auf die städtische Wärmeinsel aufweist.

Mit dem Gestaltungsplan wird basierend auf den vorhandenen Grundlagen und unter Berücksichtigung eines phasengerechten Projektierungsspielraums die Umsetzung von Massnahmen zur Hitzeminderung mit folgenden Vorschriften vorgeschrieben.

- Art. 13: Beschränkung der Ausdehnung des Untergeschosses
- Art. 18: Vorschrift Flachdächer zu realisieren
- Art. 20: Vorgaben zu einer ökologisch wertvollen Begrünung der Flachdächer
- Art. 21: Verpflichtung zur Realisierung der begrünten Aussenraum-Kaskade
- Art. 22: Schaffung eines begrünten, öffentlich nutzbaren Freiraums
- Art. 23: Festsetzung einer mindestens zu realisierenden Freifläche
- Art. 24: Vorgaben zu Baumpflanzungen und zur Beschränkung der Flächenversiegelung
- Art. 30: Unterirdische Anordnung der Abstellplätze für Personenwagen sowie Möglichkeit zur Auslagerung eines Teils davon in die bestehende Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück (VZA2)
- Art. 32: Optimierung der Bauten, Anlagen und Umgebung im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich

⁵ Quelle: Kommunaler Richtplan Verkehr STRB Nr. 950/2019

- Art. 33: Verpflichtung zur Minimierung der Erwärmung sowie Umsetzung von kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung
- Art. 34: Vorgaben zur Entwässerung

Auf Stufe Baugesuch ist für das spezifische Vorhaben im Rahmen des Gesamtkonzepts aufzuzeigen, mit welchen konkreten Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen werden kann.

Weiterführende Aussagen zur Hitzeminderung können dem Beilagenbericht Lokalklima [6] entnommen werden.

6.4.6. Kaltluftabflüsse und Windkomfort

Im Beilagenbericht Windkomfort und Kaltluft [7] wurden die Einflüsse auf die bestehenden Kaltluftströme untersucht. Der niedrigere Sockelbau an den Gleisen begünstigt den Erhalt des vorhandenen Kaltluftstroms. Hinsichtlich des nächtlichen Kaltluftstromes ist daher mit keiner nennenswerten Verschlechterung durch die geplante Neubebauung im Vergleich zum Istzustand zu rechnen.

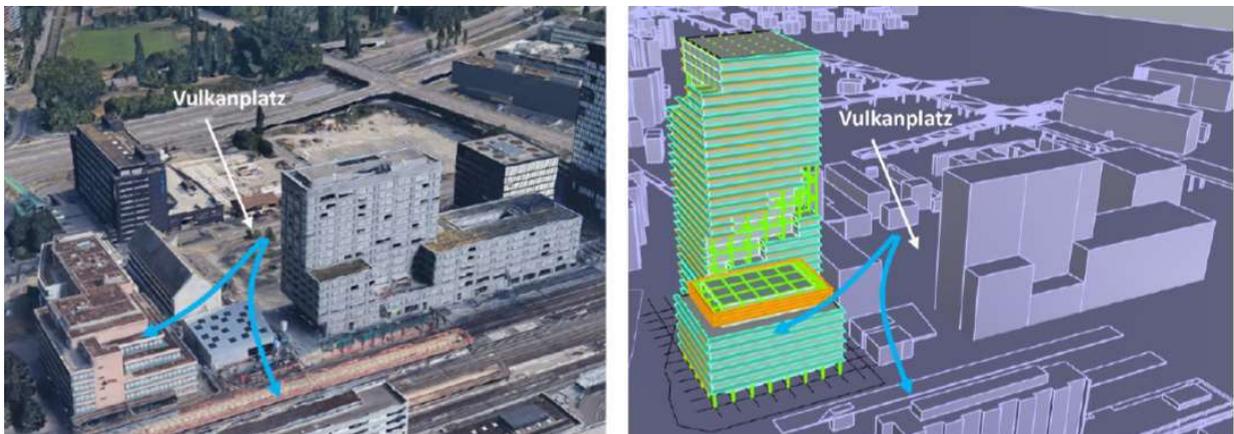


Abbildung 40 Vergleich Kaltluftstrom in Zürich um 4 Uhr (blaue Strömungspfeile), links bestehende Bebauungen; rechts geplante Bebauung, Wacker Ingenieure GmbH, 25.05.2023 [7]

Mit dem Bericht Windkomfort und Kaltluft [7] wurden zudem in einer stufengerechten Beurteilung die Einflüsse auf den Windkomfort untersucht. Es resultiert folgende Einschätzung:

- Das Sicherheitskriterium für öffentlich zugängliche Bereiche wird an allen untersuchten Messstellen eingehalten. Eine potenzielle Gefährdung von zu Fuss Gehenden oder Rad Fahrenden im Sinne der Komfort- und Sicherheitskriterien konnte daher auf dem untersuchten Areal nicht festgestellt werden.
- In weiten Teilen herrscht ein guter Windkomfort vor.
- Lediglich auf der Max-Högger-Strasse an der westlich gelegenen Engstelle zum Nachbargebäude (VZA 2) sowie an der südöstlichen Ecke des Gebäude VZA 1 ist der Windkomfort etwas reduziert (vgl. Abbildung 41). Diese Bereiche sind für Geh- oder Radwege jedoch immer noch gut geeignet.

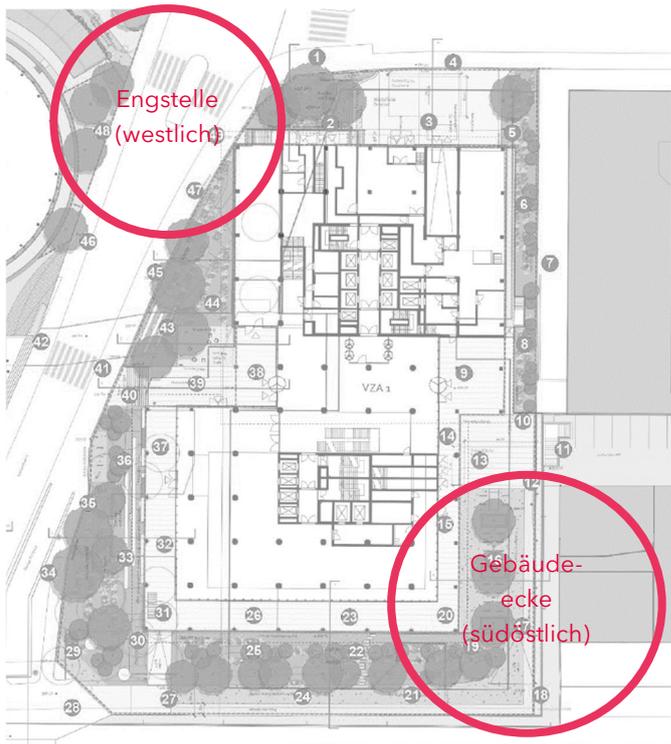


Abbildung 41 Darstellung Einflüsse Windkomfort, Wacker Ingenieure GmbH, 25.05.2023 [7]

Weiterführende Informationen und Hinweise können dem Beilagenbericht Windkomfort und Kaltluft [7] entnommen werden.

6.4.7. Klimaschutzziel Netto Null 2040

Netto-Null-Ziele Stadt und UBS

Basierend auf STRB 382/2021 und Art. 10 Abs. 3 lit. b GO setzt sich die Stadt Zürich für eine Reduktion der Treibhausgasemissionen auf netto null ein. Die direkten Treibhausgasemissionen auf Stadtgebiet sollen bis 2040 auf netto null reduziert werden (Art. 152 Abs 2 GO).

Auch UBS als weltweit tätiges Unternehmen hat sich zu einer Netto Null Strategie verpflichtet⁶. Diese beinhaltet u.a. auch ein konkretes Netto Null Ziel für Scope 1 (direkte Emissionen) und Scope 2 (indirekte Emissionen bezogen auf Energie) bis 2025.

Der Gestaltungsplan VZA1 und das zugrunde liegende Richtprojekt leisten bezogen auf den Einflussbereich des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans einen wesentlichen Beitrag zu den Klimaschutzzielen von Stadt und UBS.

Der Gestaltungsplan legt insbesondere mit den auf das Klimaschutzziel Netto-Null 2040 abgestimmten Energievorschriften und der Reduktion der maximal zulässigen Anzahl Abstellplätze für Personenwagen auf das um 30 % reduzierte Minimum gemäss Parkplatzverordnung verbindliche Vorgaben in Bezug auf das Klimaschutzziel fest. Die Gestaltungsplan-Vorschriften erlauben zudem, die Anzahl PW-Parkplätze weiter zu

⁶ Weitere Informationen: <https://www.ubs.com/global/en/sustainability-impact/net-zero.html>

reduzieren, was aufgrund der betrieblichen Bedürfnisse und der ausserordentlich guten ÖV-Erschliessung auch explizit vorgesehen ist. Das Richtprojekt selber umfasst denn auch nur 14 PW-Parkplätze⁷.

LEED

Das projektierte Gebäude VZA1 soll zudem mit dem Nachhaltigkeitsgütesiegel LEED in der höchsten Stufe „Platin“ zertifiziert werden.

LEED ist ein anerkannter internationaler Standard für nachhaltiges Bauen. Je nach Erfüllungsgrad wird das Gebäude mit dem Gütesiegel in «Zertifiziert», «Silber», «Gold» oder «Platin» ausgezeichnet. Das LEED-System des U. S. Green Building Council (USGBC) bewertet die Nachhaltigkeit von Gebäuden anhand von ca. 60 Einzelkriterien. Insgesamt werden maximal 110 Punkte in den folgenden neun Umweltkategorien vergeben:

- IP Integrative Process (1 Punkt)
- LT Location and Transportation (16 Punkte)
- SS Sustainable Sites (10 Punkte)
- WE Water Efficiency (11 Punkte)
- EA Energy and Atmosphere (33 Punkte)
- MR Materials and Resources (13 Punkte)
- EQ Indoor Environmental Quality (16 Punkte)
- IN Innovation (6 Punkte)
- RP Regional Priority Credits (4 Punkte)

Damit spricht das Bewertungssystem alle relevanten Nachhaltigkeitsaspekte an.

Richtprojekt

Konkret erfüllt das Richtprojekt VZA1 herausragende Qualitäten in Sachen Nachhaltigkeit durch:

- ein ausgeklügeltes Energiekonzept und eine gut dämmende Gebäudehülle;
- eine geplante fassadenintegrierte PV-Anlage, womit ein hoher Anteil erneuerbarer Energie selbst erzeugt wird;
- den Einsatz emissionsarmer und umweltverträglicher, geprüfter Materialien zur Schaffung eines hohen Innenraumkomforts. Die Luftqualität wird nach Fertigstellung per Messung nachgewiesen;
- eine optimierte Ökobilanz nicht nur im Betrieb, sondern auch durch die Wahl nachwachsender Rohstoffe in der Konstruktion (Holz-Hybrid);
- den Einsatz von klimafreundlichen Kältemitteln für die Kältetechnik (Klimaschutz);
- eine gute Fahrradinfrastruktur (überdachte Fahrradstellplätze);
- die Bereitstellung von Elektroladestationen zur Förderung der Elektromobilität;
- wassersparende Armaturen;
- die Beachtung von höchsten Standards im Bereich Bodenschutz, staubarmes Bauen und Innenraumhygiene während der gesamten Bauphase;

⁷ Die Einweisung von Parkplätzen des VZA1 im benachbarten VZA2 erfolgt zulasten von dort bestehenden und genutzten Parkplätzen, womit keine zusätzlichen Fahrten resultieren.

- eine Aussenraumgestaltung mit höchstem Anspruch an Aufenthaltsqualität, Biodiversität, Regenwasserhaltung und reduziertem Wärmeinseleffekt, um eine Aufheizung der Umgebung im Sommer zu reduzieren;
- die Minimierung des Abfallaufkommens auf der Baustelle und hohe Recyclingquoten durch eine geplante Abfalltrennung und sortenreinen Entsorgung.

Fazit

Durch den erheblichen Anteil der Eigenstromproduktion mit der geplanten PV-Anlage und der Möglichkeit zur Einspeisung ins Netz (im Falle von Überproduktion), die Minimierung sowie Optimierung des Energieverbrauchs durch hocheffiziente Anlagen und Gebäudesysteme werden der Endenergiebedarf und damit die CO₂-Emissionen auf ein Minimum reduziert. Direkte Emissionen im Normalbetrieb entstehen durch das Gebäude selbst keine, da ausschliesslich strombasierte Systeme eingesetzt werden. UBS hat sich dazu verpflichtet, 100 % erneuerbaren Strom zu beziehen, als Teil ihrer Netto Null Strategie.

Das Projekt VZA1 leistet somit einen Beitrag zum städtischen Klimaziel Netto-Null 2040 (gem. STRB 381/2021) sowie zum UBS Netto Null Ziel.

6.4.8. Altlasten

Es bestehen im Geltungsbereich keine Einträge im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS).

6.4.9. Grundwasser

Ausgangslage

Der Geltungsbereich liegt im Gewässerschutzbereich AU, im Randgebiet des Limmatgrundwasserstroms. Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel dürfen somit nur mit einer Ausnahmegewilligung erstellt werden.

Gemäss Untersuchungen von Jäckli Geologie AG (2020) beträgt der Flurabstand des Grundwassers bei Mittelwasser etwa 3 m, weshalb vom mittleren Grundwasserspiegel (395,0 m ü. M.) als maximal zulässige Einbautiefe (Unterkante Magerbeton) auszugehen ist. Entsprechend ist nur ein Untergeschoss von 3 m zulässig (vgl. AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzonen» vom Februar 2019).

Das bestehende Gebäude im Gestaltungsplanperimeter weist ein Volumen von ca. 15'600 m³ unter dem mittleren Grundwasserspiegel auf, das praktisch vollständig im Bereich des Grundwasserleiters liegt. Dabei gibt es grossflächige Einbautiefen bis 3,9 m unter den mittleren Grundwasserspiegel. Unter anderem besteht zwischen dem VZA1 und VZA2 ein Medientunnel, der ausschliesslich für das Facilitymanagement begehbar ist. Dieser bleibt bestehen.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde geprüft, inwieweit das bestehende Untergeschoss für einen Neubau genutzt werden kann. Man kam dabei zum Schluss, dass ein Neubau mit einem vom Bestand unabhängigen Untergeschoss die einzige technisch mögliche und bewilligungsfähige Lösung ist.

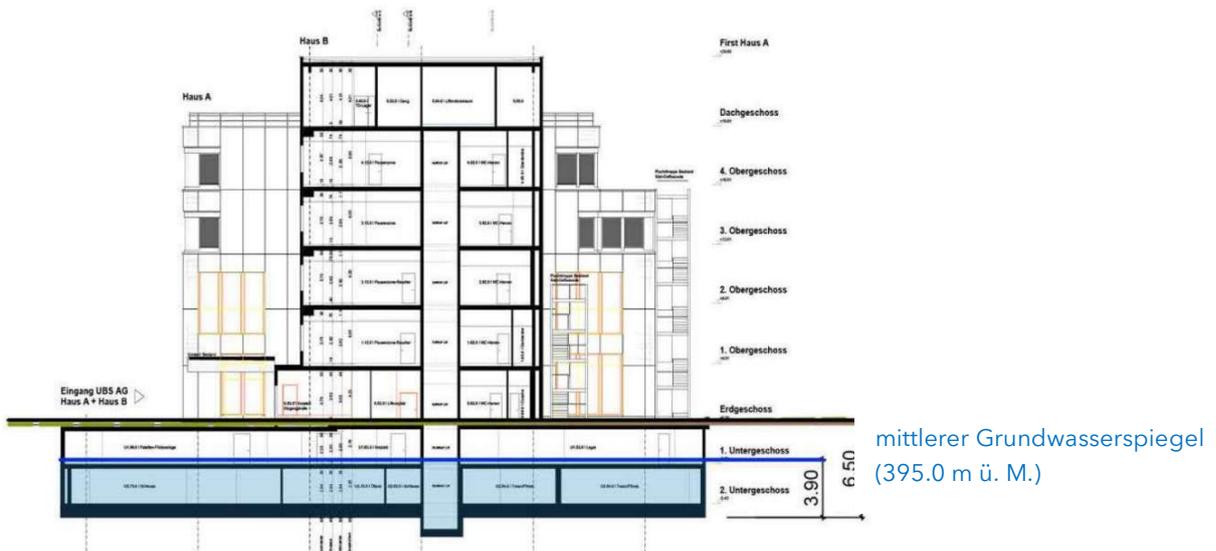


Abbildung 42 Schema heutige Situation Grundwasserspiegel

Projektentwicklung

Auf dem Areal VZA1 treffen verschiedene Anforderungen aufeinander. Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (vgl. Kapitel 5.3) bezeichnet das Areal VZA1 als für die Verdichtung geeignet. Das Baukollegium der Stadt Zürich (vgl. Kapitel 2.4.1) hat den Standort als geeignet für ein Hochhaus eingestuft und festgehalten, dass ein ortsbaulicher Gewinn unter anderem über die Aufwertung der Freiräume und die Aktivierung des Erdgeschosses erreicht werden kann. Das Zusammenspiel von Stadtraum und publikumsorientierter Erdgeschossnutzung sei an diesem Ort von zentraler Bedeutung. Es ist somit aus städtebaulichen Gründen keine Option, das Erdgeschoss z.B. für Parkierung und Gebäudetechnik zu verwenden. Im Masterplan (vgl. Kapitel 2.4.2) wurden die Anforderungen weiter geschärft und Grundsätze zum Städtebau, zur Nutzung, zum Freiraum, zur Mobilität und zum Lokalklima (Hitzeminderung) festgehalten.

In den darauffolgenden Planungen wurden die verschiedenen Ansprüche stufen- und phasengerecht abgewogen und bearbeitet. Insbesondere auch im Rahmen des zweistufigen Studienauftrags wurden die gesetzlichen Anforderungen bezüglich Grundwasser im Programm formuliert. In der 1. Stufe war allerdings keines der zehn hochkarätig besetzten Planungs-Teams in der Lage, eine Lösung vorzuschlagen, die allen Ansprüchen - insbesondere auch dem Grundwasserschutz - gerecht geworden ist. Für die 2. Stufe wurden alle Ansprüche mit Einfluss aufs Untergeschoss nochmals überprüft. Es stellte sich als städtebaulich überzeugend heraus, wenn eine möglichst durchgängige Stadtebene mit fussläufiger Erschliessung von Osten und Westen realisiert wird und mit einer besonders guten Terraingestaltung im Vorbereich zur Max-Högger- bzw. Aargauerstrasse die Höhenunterschiede ausgeglichen werden. Das künftige Erdgeschoss des VZA1 liegt somit höher als das heutige, nämlich auf der Kote des Vulkanplatzes, wodurch auch die Realisierung eines Untergeschosses trotz hohem Grundwasser-Spiegel möglich wird.

Mit dieser Terraingestaltung entsteht zudem zusätzlicher Wurzelraum für die Begrünung sowie kann auf einfache Art den identifizierten Gefahren von Hochwasser bzw. Oberflächenabfluss und Störfall begegnet werden.

Angesichts der Dimension und Ausprägung der Nutzungen des geplanten Hochhauses ist es bemerkenswert, dass es gelungen ist, ein Richtprojekt mit nur einem Untergeschoss zu entwickeln, welches in der Lage ist, alle Anforderungen zu erfüllen.

Im Rahmen der Projektierung wurden alle technisch möglichen Optionen geprüft, um das Untergeschoss zu reduzieren bzw. zu minimieren: die Anlieferung wurde vom Untergeschoss ins Erdgeschoss verlegt, die Technikflächen wurden in grossem Umfang in Obergeschosse verlagert, die Anzahl Parkplätze wurde auf ein

Minimum reduziert und grösstenteils ins Nachbar-Areal VZA2 ausgelagert. Zur Schaffung von alterungsfähigen Bäumen (Lokalklima) wurde zudem das Untergeschoss in der horizontalen Ausdehnung im Grundsatz auf den oberirdischen Gebäudegrundriss beschränkt.

Das Richtprojekt wurde auch hinsichtlich Statik stark optimiert. Es wird eine Holz-Hybrid-Konstruktion vorgesehen, wodurch eine deutliche Lastreduktion ermöglicht werden konnte. Dadurch konnte die Foundationen optimiert und verkleinert werden. Auch konnte sichergestellt werden, dass die Bodenplatte vollständig über dem mittleren Grundwasserspiegel liegt.

Trotz all diesen umfassenden Optimierungen ist es aufgrund der verschiedenen Anforderungen nicht möglich, auf Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu verzichten, weshalb dazu eine Ausnahmegewilligung erforderlich sein wird.

Richtprojekt

Bezogen auf die ganze Parzellenfläche sind mit dem Richtprojekt Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel im Umfang von mehr als 10 % unvermeidlich. Zum einen handelt es sich dabei um statisch erforderliche Pfähle, Bankette und Riegel und zum anderen um technisch erforderliche Kanäle der Rauchdruckanlage (Zuluftkanäle für den Brandfall) sowie Liftunterfahrten, welche durch eine optimale Anordnung bereits auf das Minimum reduziert werden konnten. Des Weiteren liegt der bestehende Medienkanal unter dem mittleren Grundwasserspiegel (vgl. auch Kapitel 8.5).

Das Richtprojekt weist ein Volumen in der Grössenordnung von nur noch ca. 6'000 m³ (weniger als 40 % des Bestandesgebäudes) unter dem mittleren Grundwasserspiegel auf, wovon nur ca. 2'000 m³ im Bereich des Grundwasserleiters liegen (weniger als 15 % des Bestandesgebäudes).

Damit die Beeinträchtigung des Durchflusses möglichst gering ausfällt, werden u.a. auch die erforderlichen Longarinen (horizontale Träger) in Strömungsrichtung gelegt. Ausnahmen zur Strömungsausrichtung bilden fast nur nicht rückbaubare unterirdische Gebäudeteile zu Nachbargrundstücken (u.a. im Osten).

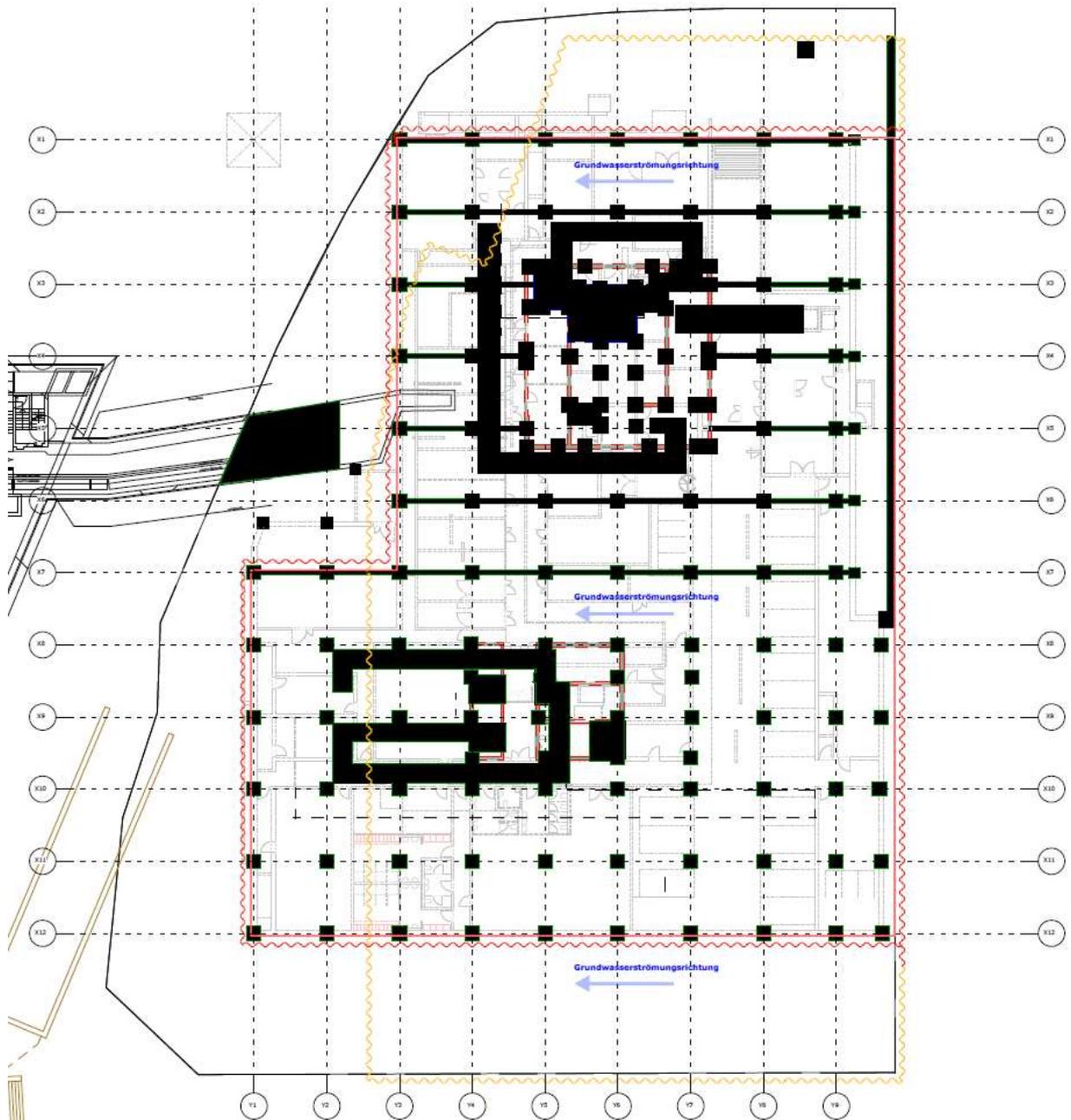


Abbildung 43 Schema Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel, " , Itten+Brechbühl AG / Kengo Kuma & Associates, 22.05.2023

Fazit

Die Gesamtsituation in Bezug auf das Grundwasser wird sich gegenüber der heutigen Situation durch den aufwändigen Rückbau des bestehenden Untergeschosses gesamtheitlich verbessern. Das Einbauvolumen im Bereich des Grundwasserleiters wird sich gegenüber dem Ist-Zustand auf weniger als 15 % reduzieren. Somit wird sich eine massiv geringere Beeinträchtigung des Grundwasserstroms ergeben. Die expliziten Nachweise der Verbesserung (u.a. bzgl. Flächen und Volumen) werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht.

Festzuhalten ist, dass durch die Einbauten kein unterirdisches Gewässer selbst sondern bloss ein zu seinem Schutz notwendiges Randgebiet betroffen wird. Im Rahmen des Bauprojekts und für die Beantragung der

Ausnahmebewilligung gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist nachzuweisen, dass die Verminderung der Durchflusskapazitäten innerhalb der zulässigen Bandbreite von 10 % liegt.

Unter Vorbehalt von weiteren Ersatzmassnahmen, die üblicherweise zur Erhaltung der Nutzbarkeit des Grundwasservorkommens und zur Sicherstellung der ursprünglichen Durchflusskapazitäten im Perimeter dienen (z.B. Sickerteppiche, Sickerdüker) wird vom AWEL eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Aussicht gestellt. Das AWEL schätzt das Richtprojekt somit als bewilligungsfähig ein⁸.

6.4.10. Entwässerung

Mit dem vorliegenden Entwässerungskonzept [3] werden auf Stufe Gestaltungsplan die Grundsätze der Entwässerung definiert, um die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen. Das Konzept dient als Grundlage für die weitere Planung. Die wesentlichen Schlussfolgerungen aus dem Konzept lassen sich wie folgt festhalten.

Die Entwässerung der befestigten Umgebungsflächen im Norden verläuft über Rinnen, die das Wasser in die angrenzende Grünfläche ableiten, wo es versickert. Die befestigten Flächen im Westen, Osten und Süden werden teils über Rinnen (erhöhte Terrassen und Eingangsbereiche), teils direkt in die Grünflächen und über Versickerungsmulden entwässert.

Die Entwässerung der Terrassen erfolgt differenziert nach Belastungsklassen. Wo möglich wird angestrebt das auf den Aussenterrassen anfallende Regenwasser für die Bewässerung der sich auf den Aussenbereichen befindlichen Bepflanzung zu verwenden.

Die Dachflächen werden sofern technisch möglich begrünt und als Retentionsflächen genutzt. Das gedrosselt anfallende Regenwasser wird aufgrund der Verunreinigungen in die Mischwasser-Kanalisation abgeleitet.

6.4.11. Naturgefahren (Hochwasserschutz)

Da Hochhäuser gemäss «Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser» des AWEL (2017) als Sonderrisiko-Objekte gelten, sind für das geplante Bauvorhaben auf Stufe Gestaltungsplan mittels eines stufengerechten Objektschutzkonzeptes die Objektschutzmassnahmen aufzuzeigen.

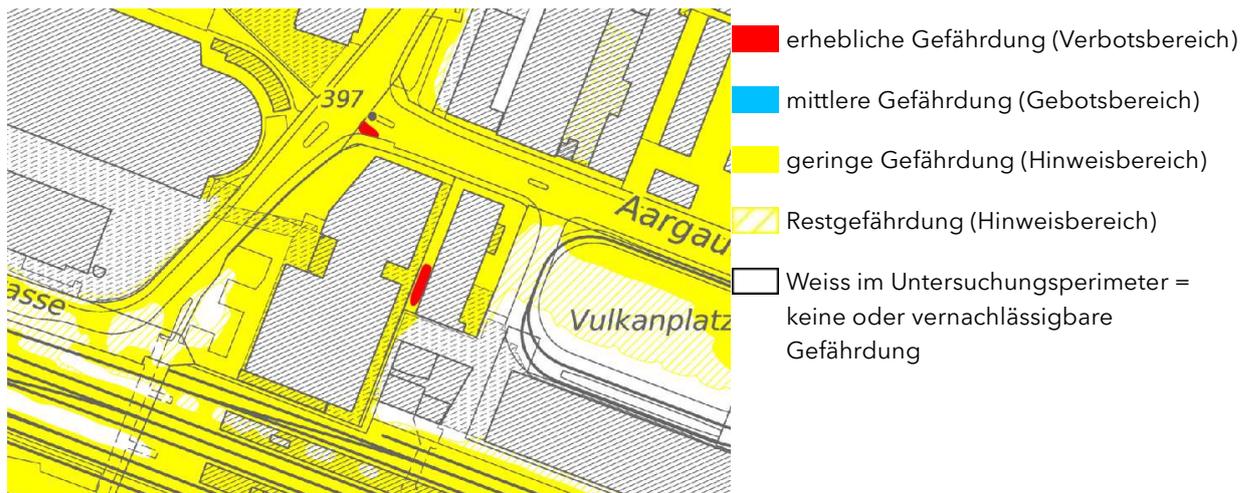


Abbildung 44 Auszug synoptische Gefahrenkarte (Hochwasser), GIS-Browser Kanton Zürich (17.04.2023)

⁸ Protokoll Besprechung mit AWEL vom 08.12.2023

Das Richtprojekt ist gemäss der Naturgefahrenkarte ab einem HQ300 der Sihl gefährdet. Es bestehen vier Schwachstellen, nämlich die Einfahrt in die Tiefgarage, eine Aussentreppe ins Untergeschoss, der Ansaugschacht für die Rauchdruckanlage (RDA) und die Anlieferung (LKW). Das Erdgeschoss liegt vollumfänglich über der Schutzkote. Nach Inbetriebnahme des Entlastungsstollens Sihl-Zürichsee wird die Hochwassergefährdung deutlich reduziert bzw. eliminiert. Die Inbetriebnahme des Entlastungsstollens ist vor der Inbetriebnahme des Objekts vorgesehen. Auch wenn sich der Bau des Entlastungsstollens stark verzögert (vgl. Objektschutznachweis [5]), wären die Gebäudeschutzmassnahmen nicht wirtschaftlich. Es besteht zudem keine Personengefährdung. Aus diesem Grund werden aktuell keine Gebäudeschutzmassnahmen zum Schutz vor Hochwasser vorgesehen.

Es sind abschliessend zusammen mit dem Baugesuch ein Nachweis zu Gebäudeschutzmassnahmen einzureichen und die definitiven Gebäudeschutzmassnahmen aufzuzeigen.

Weiterführende Informationen können dem Objektschutznachweis in der Beilage [4] entnommen werden.

6.4.12. Lärmschutz

Der Geltungsbereich ist in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO 2016) der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet und befindet sich im Einflussbereich der Aargauer- und Max-Högger-Strasse und der Eisenbahn (Bahnhof Altstetten).

Die Strassenlärmbelastung liegt gemäss Lärmabklärungen vom 20. Juni 2022 bei max. 60 dB am Tag und max. 53 dB in der Nacht. In Bezug auf Bahnlärm liegt die maximale Belastung bei 66 dB am Tag und 64 dB in der Nacht. Im Gestaltungsplanperimeter sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, Schulungs- und Bildungsangebote, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Für einen Grossteil dieser Nutzungen gilt ein um 5 dB erhöhter Grenzwert, welcher dem Lärmgutachten [4] zu Grunde gelegt wurde. Der Immissionsgrenzwert (IGW) der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) für Betriebsnutzung (Tag: 70 dB; für Betriebsnutzung ist in der Regel nur der Tagwert massgebend) kann überall eingehalten werden. Zu beachten ist, dass der sogenannte Betriebsbonus von 5 dB nicht für Schulnutzungen sowie Kinderbetreuungseinrichtungen berücksichtigt werden darf.

Das Richtprojekt mit den vorgesehenen Nutzungen hält die Anforderungen des Lärmschutzes ein. Es sind keine Ausnahmegewilligungen erforderlich. Details können dem vorliegenden Lärmgutachten [4] entnommen werden. Die abschliessende Einhaltung der massgeblichen Grenzwerte ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.

6.4.13. NIS

Die Fahrleitungen des direkt südlich an den Geltungsbereich angrenzenden SBB-Gleisfeldes Bahnhof Altstetten stellen eine Quelle für nichtionisierende Strahlung dar. Sie erzeugen elektrische und magnetische Felder entlang dieser Strecken. An Orten mit empfindlichen Nutzungen (Wohnen, Arbeiten) müssen NIS-emittierende Anlagen die massgeblichen Anlagegrenzwerte (AGW) der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) einhalten. Für Eisenbahnanlagen gilt ein AGW von 1 μ T.

Der AGW ist im Geltungsbereich ab der Pflichtlinie gemäss Gestaltungsplan (südliche Begrenzung des Baubereichs) eingehalten.

Der Immissionsgrenzwert (IGW) von 300 μ T für Eisenbahnanlagen (massgeblich für Orte für den kurzfristigen Aufenthalt) kann entlang von Bahnlinien erfahrungsgemäss problemlos eingehalten werden.

6.4.14. Erschütterungen und Körperschall

Baumethoden

Die zur Anwendung kommenden Baumethoden sind noch nicht im Detail bestimmt. Ebenfalls noch unbekannt ist die Art der Baugrubensicherung. Ob während der Bauzeit relevante Erschütterungen resultieren, kann daher zurzeit noch nicht abgeschätzt werden. Die entsprechenden Abklärungen und eventuell notwendigen Massnahmen haben stufengerecht zu einem späteren Zeitpunkt (Baufreigabe) zu erfolgen.

Geplante Nutzungen

Von den geplanten Nutzungen gehen keine relevanten Erschütterungen aus.

Eisenbahnlinien

Da das Vorhaben direkt neben Bahnstrecken liegt, ist den von aussen auf das Gebäude einwirkenden Erschütterungen und dem dadurch im Gebäudeinnern abgestrahlten Körperschall Rechnung zu tragen. Die Beurteilung der Erschütterungs- und Körperschalleinwirkung auf den Menschen aus dem Bahnbetrieb erfolgt anhand der Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen (BEKS) aus dem Jahr 1999. Der Nachweis der Einhaltung massgeblicher Richtwerte sowie über bauliche Vorkehrungen erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Beurteilung

Bei Betrachtung vergleichbarer baulicher Entwicklungen in der Umgebung (vergleichbarer Abstand zur SBB-Gleisanlage) werden aufwändige Schutzmassnahmen für das VZA1 als unwahrscheinlich eingeschätzt. Die Thematik Erschütterungen und Körperschall muss im Rahmen des Bauprojekts untersucht werden, sobald die entscheidenden Randbedingungen definiert werden. Für die Erschütterungen wichtige Parameter sind die Fundationsart und die Tragstruktur des Gebäudes.

6.4.15. Störfall

Das Gebäude VZA1 liegt im Konsultationsbereich der Bahn (vgl. Abbildung 45). Somit ist eine Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge erforderlich.



Abbildung 45 Auszug Chemie-Risikokataster (GIS-Browser, Zugriff; 09.05.2023); Geltungsbereich hellrot umrandet

Zur Koordination wurde ein Störfallgutachten [9] erstellt. Aktuell liegt das Personenrisiko gemäss Störfallgutachten im unteren Übergangsbereich. Nach der Realisierung des VZA1 erhöht sich das Risiko, bleibt aber mit der aktuell transportierten Gefahrgutmenge auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Überbauungen Planzer, Manufakt, Vulcano und des ZSC-Stadions in der unteren Hälfte des Übergangsbereichs. Bei der Situation mit künftigem Gefahrgutverkehr (2033) verschiebt sich die Risikosummenkurve geringfügig nach oben, knapp in den oberen Übergangsbereich. Die Risiken im Übergangsbereich mit grösserem Ausmass sind durch Gefährdungen im Falle einer Propanfreisetzung bedingt, mit kleinerem Ausmass durch Gefährdungen im Falle einer Benzinfreisetzung.

Da sich die Risiken nach Realisierung des Gebäudes VZA1 in die Mitte des Übergangsbereichs verschieben, werden mit dem Gestaltungsplan Massnahmen gemäss der Planungshilfe umgesetzt (vgl. Art. 36 Gestaltungsplan-Vorschriften).

Weiterführende Informationen können dem Störfallgutachten in der Beilage [9] entnommen werden.

7. Erläuterung der wichtigsten Gestaltungsplanvorschriften

7.1. A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziele

Der vorliegende private Gestaltungsplan «Areal VZA1» bezweckt die Weiterentwicklung des Dienstleistungscampus beim Bahnhof Altstetten sowie die Bereitstellung von wettbewerbsfähigen Arbeitsplätzen, die Schaffung eines attraktiven Erdgeschosses mit publikumsorientierten Nutzungen sowie die Belebung und Aufwertung der Freiräume zugunsten der Öffentlichkeit. Zudem soll ein Beitrag zu einer durchlässigen Zugangssituation zum Bahnhof Zürich-Altstetten mittels Schaffung einer öffentlichen Fusswegverbindung entlang der Gleise geleistet werden. Mit dem Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass das hinsichtlich der lokalklimatischen Situation und des ökologischen Ausgleichs vorbildliche Richtprojekt umgesetzt werden kann. Diese Planung basiert auf der kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplanung (vgl. Kapitel 5) und dem «Masterplan Zürich Altstetten, Arealentwicklung VZA» und richtet sich nach den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft gemäss Art. 10 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO)⁹. Gemäss GO der Stadt Zürich setzt sich die Stadt im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft ein, insbesondere für:

- a. eine Reduktion des Energieverbrauchs auf 2000 Watt Dauerleistung pro Einwohnerin oder Einwohner;
- b. eine Reduktion des CO₂-Ausstosses auf eine Tonne pro Einwohnerin oder Einwohner und Jahr;
- c. die Förderung der Energieeffizienz und der erneuerbaren Energiequellen;
- d. die Förderung der umweltschonenden Ernährung und die Information über den Einfluss der Ernährung auf das globale Klima.

Der Gestaltungsplan kann und wird dabei unter anderem einen Beitrag zur Förderung der Energieeffizienz und von erneuerbaren Energiequellen leisten (vgl. Kapitel 6.4.7).

Das Vorhaben weicht bezüglich Nutzungsmass und Gebäudehöhe von der Bau- und Zonenordnung ab. Als planungsrechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung wurde deshalb ein privater Gestaltungsplan erarbeitet. Grundlage ist das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Richtprojekt [1].

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften [13] und dem dazugehörigen Plan [14] zusammen.

Art. 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle Kat.-Nr. AL8499.

Art. 4 Geltendes Recht

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

Solange der private Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO)¹⁰ im Gestaltungsplangebiet keine Anwendung.

⁹ vom 26. April 1970, AS 101.100.

¹⁰ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

Soweit der Gestaltungsplan keine Abweichungen definiert, gilt die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, PPV)¹¹.

Da die BZO der Stadt Zürich noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft stehenden PBG-Teilrevision angepasst ist, gelten auch für diesen Gestaltungsplan die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) samt zugehöriger Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

Art. 5 Baulinien

Parallel zum privaten Gestaltungsplan ist seitens der Stadt Zürich eine Anpassung der Baulinien entlang der Aargauerstrasse und Max-Högger-Strasse in Abstimmung mit dem Vorhaben von UBS und dem privaten Gestaltungsplan «Areal VZA1» vorgesehen (vgl. Kapitel 4.4). Die bestehende Baulinie an der Max-Högger-Strasse liegt im Baubereich des Gestaltungsplanes und steht daher dem mit dem Gestaltungsplan beabsichtigten Vorhaben entgegen.

Die bestehenden und geplanten Baulinien sind im Situationsplan orientierend eingetragen.

Die Revision der Baulinien wird dem Gemeinderat als separate Vorlage vom Stadtrat vorgelegt.

Aufgrund der beabsichtigten Baulinienrevision sind mit dem Gestaltungsplan Regelungen sowohl für den Fall zu treffen, dass die heutige Baulinie in Kraft bleibt, als auch für das Inkrafttreten der projektierten Baulinie. Nur so kann gewährleistet werden, dass das mit dem Gestaltungsplan beabsichtigte Vorhaben in beiden Fällen realisiert werden kann.

Vor diesem Hintergrund wird die heute bestehende rechtskräftige Baulinien entlang der Max-Högger-Strasse während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert (Art. 5 Abs. 1).

In Bezug auf die Wirkung der bestehenden Baulinie entlang der Aargauerstrasse, die mit der geplanten Baulinienrevision nicht verändert wird, sowie die projektierten Baulinien entlang der Max-Högger-Strasse und der Aargauerstrasse, sofern diese in Kraft treten, werden folgende Regelungen getroffen (Art. 5 Abs. 2 und Abs. 3).

Die Wirkung bezüglich der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 ff. PBG wird suspendiert. Die Baulinien sind somit nicht massgebend für die Bestimmung der Gebäudehöhen, welche abschliessend über den Gestaltungsplan geregelt werden.

In Abweichung von § 100 PBG sind weitergehende Überstellungen der Baulinie zulässig. Es dürfen Gebäudevorsprünge gem. Art. 8 Abs. 3 lit. b (vgl. Art. 8 Baubereiche) ohne Beseitigungsrevers auf der ganzen Fassadenlänge auf allen Geschossen höchstens 2 m sowie an der Nord-West Ecke zwischen den Koordinatenpunkte 01 und 02 höchstens 2,5 m über die Baulinien hinausragen. Zweck dieser Regelung ist, die ausragenden Bänder für die Gewinnung von erneuerbaren Energien mit integriertem Sonnen- und Witterungsschutz sowie Gebäudetechnik-Installationen gemäss Richtprojekt zu ermöglichen. Daneben sind erforderliche technische und bauliche Elemente (u.a. Wärmedämmung) in die Bänder integriert und dürfen somit auch über die Baulinien hinausragen (siehe auch Art. 8 und Abbildung 47).

7.2. B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art 6 Nutzweise

Es wird schwerpunktmässig eine Büronutzung für den UBS-Eigenbedarf, ergänzt durch öffentlich zugängliche Restaurants und Retailflächen (im Erdgeschoss) ermöglicht.

¹¹ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

Publikumsintensive Verkaufsnutzungen, insbesondere Einkaufszentren, Warenhäuser und dergleichen, werden im Geltungsbereich ausgeschlossen. Damit soll vor allem ein dauernder intensiver motorisierter Verkehr verhindert und die Aufenthaltsqualität im Quartier gesichert werden.

Art. 7 Ausnützung

Die Ausnützung wird anhand der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) über alle Geschosse definiert. Der festgelegte Wert von maximal 46'000 m² basiert auf dem Richtprojekt und wurde für die weitere Projektierung mit einer minimalen Reserve versehen.

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

Die folgende Tabelle zeigt das Verhältnis zwischen BZO (Zone Z7, 0 % Wohnanteil mit Arealüberbauung) dem Masterplan und dem vorliegenden Gestaltungsplan auf.

	BZO mit Arealüberbauung	Masterplan	Richtprojekt	Gestaltungsplan
Grundfläche	6'112 m ²	6'112 m ²	6'112 m ²	6'112 m ²
Zone	Z7	Bedarf eines GP	Bedarf eines GP	GP
Wohnanteil - Wohnanteil - Zulässigkeit	0 % ja	0 % Verzicht	0 % Verzicht	0 % nicht zulässig
Ausnützung	351.02 %	ca. 770 %	734.49 %	752.61 %
- AZ in VG	307.14%	ca. 770 %	--	--
- AZ in DG	0 %	0 %	--	--
- AZ in UG	43.88 %	0 %	--	--
Total aGF	21'488 m ²	47'000 m ²	44'892 m ²	46'000 m ²

Tabelle 1 Gegenüberstellung Ausnützung

Art. 8 Baubereiche

Um das beabsichtigte Bauwerk ermöglichen zu können, wird ein Baubereich definiert, innerhalb dessen das Gebäude anzuordnen ist. Der Baubereich wird entsprechend dem geplanten Gebäude in zwei Bereiche mit unterschiedlichen maximalen Gebäudehöhen gegliedert (vgl. Abbildung 46).

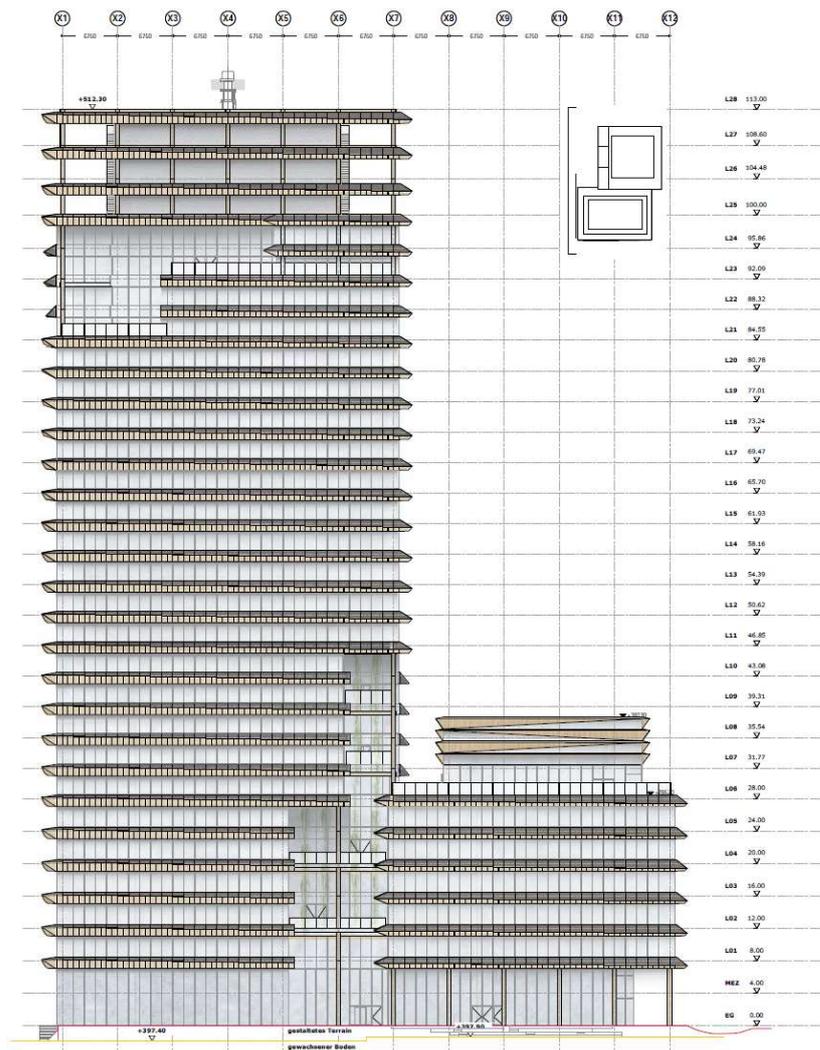


Abbildung 46 Ansicht West, Richtprojekt "Areal VZA1", Itten+Brechbühl AG / Kengo Kuma & Associates, 25.05.2023

Die Pflichtlinie des Baubereichs entlang des Gleisfeldes stellt sicher, dass ein Neubau in diesem Bereich entsprechend dem Richtprojekt und dem Masterplan die Fluchten der Nachbargebäude entlang des Gleisraums aufnimmt und so eine räumliche Fassung des Gleisraums entsteht. Es dürfen nur untergeordnete Fassadenteile im Erdgeschoss, das Mezzaningeschoss und die obersten beiden Geschosse zurückweichen.

Art. 8 Abs. 3 definiert, welche Gebäudeteile über den Baubereich, die Pflichtlinie sowie unter Vorbehalt einer erforderlichen Konzession in den öffentlichen Grund hinausragen dürfen, wobei immer auch die Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung gemäss Art. 26 zu erfüllen sind. Besonders zu erwähnen sind die auskragenden Bänder für die Gewinnung von erneuerbarer Energie (Photovoltaik) (vgl. Schema Abbildung 47) mit integrierten Zu- und Abluftkanälen. Mit diesen Fassadenbändern wird auch der Lichteinfall ins Gebäude reguliert. Für einen optimalen Wirkungsgrad sind sie nach Himmelsrichtung unterschiedlich geneigt. An der Nordwest-Ecke kragen die Fassadenbänder über den Geltungsbereich in den öffentlichen Grund hinaus. Neben der Regelung des Art. 8 Abs. 3 ist für diese Auskragung in den öffentlichen Grund auch eine Konzession erforderlich. Die Erteilung der Konzession erfolgt koordiniert mit der Baubewilligung. Im städtebaulichen Vertrag zum Gestaltungsplan wird vereinbart, dass die Stadt UBS eine entgeltliche bzw. bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen unentgeltliche Konzession für eine Dauer von 25 Jahren einräumt.

In diesen ausragenden Bändern ist weiter auch ein Sonnen- und Witterungsschutz integriert. Damit die Bänder realisiert werden können, sind alle mit deren Funktion erforderlichen technischen und baulichen Elemente (u.a. Dämmschichten) auch ausserhalb des Baubereichs zulässig (vgl. Abbildung 47). Um gleichzeitig auch die Anforderungen der besonders guten Gestaltung zu erfüllen, müssen die Auskragungen in Material und Volumen als eine Einheit in Erscheinung treten.

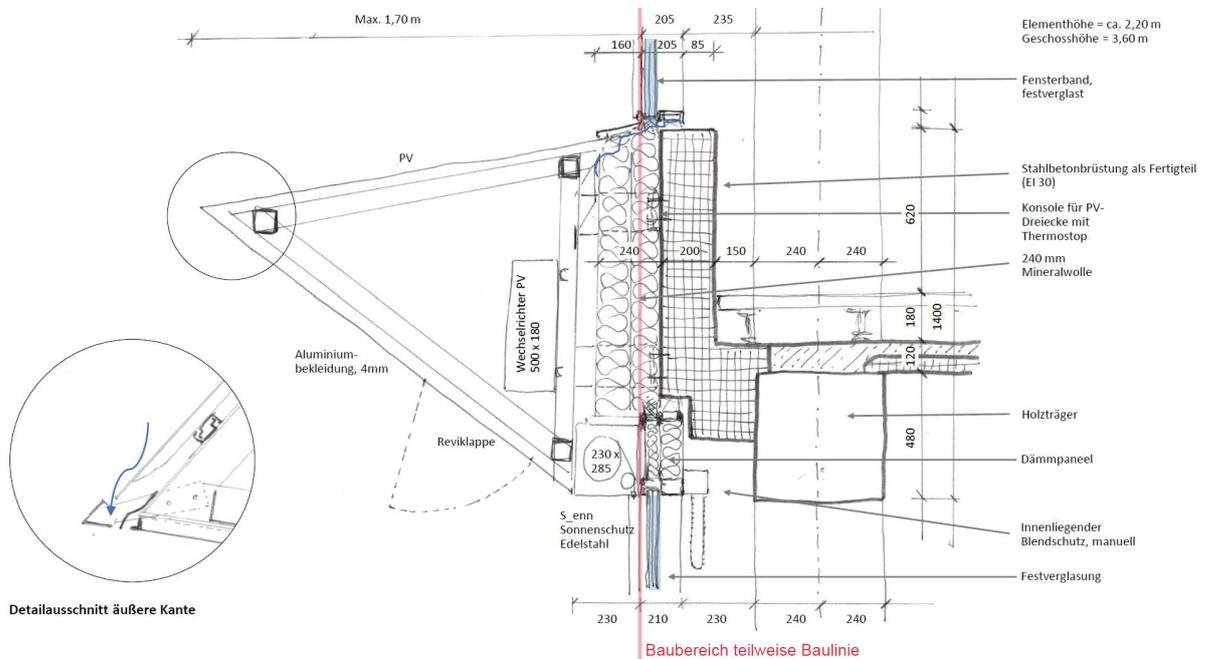


Abbildung 47 Schema Fassadenband, Richtprojekt "Areal VZA1", Itten+Brechbühl AG / Kengo Kuma & Associates, 15.03.2023

Zu Art. 8 Abs. 3 lit. c: Das Richtprojekt sieht vor, dass die Rauchdruckanlagen (RDA) ins Gebäude integriert werden, weshalb diese nur innerhalb des Baubereichs zulässig sind. Aus technischen Gründen benötigen die RDA jedoch Bereiche, in welchen Zuluft angesogen werden kann, die nicht vollständig in das Gebäudevolumen integrierbar sind. Solche Bauteile dürfen unter dem gestalteten sowie dem gewachsenen Boden bis zur Höhenkote von 399,3 m ü. M. über den Baubereich hinausragen oder diesen überstellen. Diese Bauwerke können weiter auch mit Fluchttreppen kombiniert werden, welche ausserhalb des Baubereichs zulässig sind.



Abbildung 48 Situation Erdgeschoss Nordbereich (Podest Fluchttreppe, RDA-Bauwerk), Itten+Brechbühl AG, 13.05.2022



Abbildung 49 Situation Untergeschoss Nordbereich (Podest Fluchttreppe, RDA-Bauwerk), Itten+Brechbühl AG, 13.05.2022

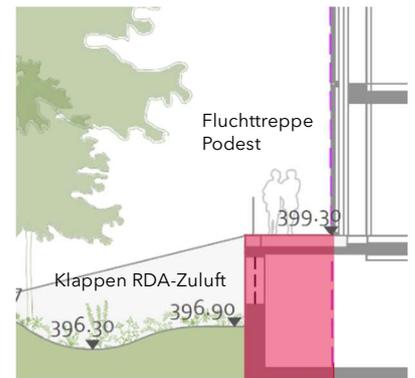


Abbildung 50 Situation Schnitt Nordbereich (Podest Fluchttreppe, RDA-Bauwerk), Itten+Brechbühl AG, 13.05.2022

Art. 9 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude (z.B. Überdachungen von Velo-Abstellplätzen) sind auch ausserhalb des Baubereichs möglich. Die besonderen Gebäude werden auf insgesamt höchstens 200 m² beschränkt. Dies ermöglicht bei Bedarf u.a. eine vollständige Überdachung von Velo-Abstellplätzen und Entsorgungsstellen. Besondere Gebäude sind auch im Baulinienbereich zulässig und können sofern erforderlich mit einem Beseitigungsrevers gemäss § 100 Abs. 3 PBG gesichert werden.

Art. 10 Hochhaus

Im Baubereich werden Hochhäuser zugelassen. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie (unter Einbezug des Baukollegiums) wurde erkannt, dass die Anordnung eines markanten Hochhauses unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung an dieser Lage sinnvoll ist (vgl. Kapitel 2.4.1). Entsprechend ist dies auch im Masterplan vorgesehen.

Massgebend für den Nachweis des Schattenwurfs ist ein Vergleichsprojekt, das durch die rechtskräftigen Baulinien und die nach Grundordnung einzuhaltenden Grundmasse inklusive Grenzabstände definiert wird (vgl. Kapitel 3.2.).

Basierend auf dem Entwurf der Aktualisierung der städtischen Hochhausrichtlinien (vgl. Kapitel 5.5) wird mit dem Gestaltungsplan ein öffentlich zugänglicher Bereich auf dem Dach oder eine publikumsorientierte Nutzung in einem der obersten Geschosse bei Hochhäusern mit einer Gesamthöhe ab 80 m vorgeschrieben. Eine mögliche, publikumsorientierte Nutzung wurde im Richtprojekt [1] (23. OG) dokumentiert. Die genaue Ausgestaltung wird im Rahmen der weiteren Projektierungsphasen bestimmt. Das Richtprojekt erfüllt damit sowohl die Anforderung der publikumsorientierten Nutzung in einem der obersten Geschosse als auch die eines öffentlichen Dachzugangs, da die Terrasse im 23. OG der höchstliegende zugängliche Aussenbereich ist. Im Gestaltungsplan wird festgehalten, dass die öffentliche Nutzung während mindestens 25 Stunden pro Woche öffentlich zugänglich sein muss. Dies entspricht somit etwa 50 % der Betriebszeiten eines normalen Bürogebäudes (Mo - Fr, 8 - 18 Uhr).

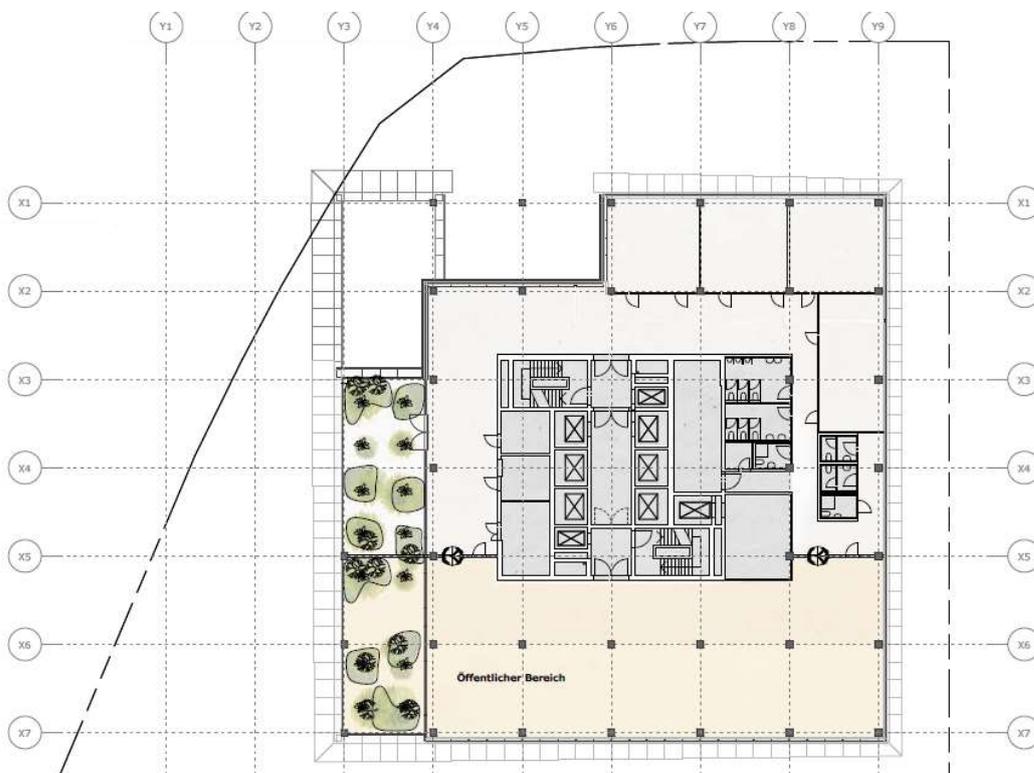


Abbildung 51 Öffentlicher Bereich, 23. OG, Richtprojekt "Areal VZA1", Itten+Brechbühl AG / Kengo Kuma & Associates, 25.05.2023

Art. 11 Gebäudehöhenkoten

Die Gebäudehöhen basieren auf dem aus dem Studienauftrag hervorgegangenen Richtprojekt und werden als Maximalhöhenkoten in Metern über Meer (m ü. M.) festgelegt. Sie sichern das Richtprojekt und gewähren gleichzeitig stufengerecht einen angemessenen Spielraum für die weitere Projektierung. Es wird für die beiden Teile des Baubereichs je eine Maximalhöhenkote im Situationsplan festgelegt. In Verbindung mit der differenzierten Festlegung des gewachsenen Bodens in Art. 16 ergibt sich für den nördlichen Gebäudeteil eine Gebäudehöhe von maximal 114,9 m und für den südlichen Gebäudeteil eine solche von maximal 40.05 m.

Art. 12 Geschosszahl

Die Zahl der anrechenbaren Vollgeschosse ist im Rahmen des PBG frei. Dachgeschosse sind keine vorgesehen. Es ist nur ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Art. 13 Untergeschoss

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb des Baubereichs für oberirdische Gebäude sowie zusätzlich im Baubereich für Untergeschosse erlaubt. Mit der Regelung des Art. 13 darf sich das Untergeschoss abweichend vom oberirdischen Volumen im Osten bis zur Parzellengrenze erstrecken, sowie den ohnehin befestigten Teil in der Vorzone West umfassen, soweit es vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen. Mit dieser Regelung soll ausreichend Platz für alle Bedürfnisse (Parkierung für Personenwagen, Motorräder und Velos inkl. Zufahrtsrampe sowie Gebäudetechnik) im Untergrund geschaffen werden. Auch diese unterirdischen Gebäudeteile gemäss Art. 13 dürfen die kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände zu Nachbargrundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs unterschreiten, wenn der Baubehörde mit dem Baugesuch eine schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn eingereicht wird und die Behörden einwandfreie wohngyienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse bescheinigen (vgl. Art. 15).

Art. 14 Erdgeschoss

Die im Richtprojekt [1] geplante Arkade wird in den Vorschriften und im Plan verankert.

Das Erdgeschoss soll mit Bezug auf den städtebaulichen Kontext mit einem hohen Grad an Öffentlichkeit publikumsorientierte Nutzungen beherbergen (vgl. Kapitel 3.5). Diese Vorschrift dient der Belebung der angrenzenden Aussenräume und der Öffnung des Areals für die Öffentlichkeit.

In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind in den Erdgeschossen, welche sich zur Max-Högger-Strasse, zum Gleisfeld und zum Connex/Vulkanplatz orientieren, in der ersten Raumtiefe (von mindestens 5 m) zu mindestens 80 % publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. Diese Bereiche müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 5 m aufweisen.

Mit Art. 14 Abs. 3 werden in Abweichung von Abs. 2 Bereiche präzisiert, in denen das Erdgeschoss eine lichte Raumhöhe von mindestens 5 m aufweisen muss. In den davon nicht erfassten Teilen des EG kann diese lichte Höhe demzufolge unterschritten werden. Damit wird die Realisierung des gemäss Richtprojekt [1] vorgesehene Mezzaningeschoss ermöglicht, die Ausdehnung solcher Geschosse aber beschränkt.

Die Abbildung 52 zeigt schematisch auf, gegenüber welchen Linien und in welchen Ausdehnungen die Raumhöhe von mindestens 5 m über den Gestaltungsplan explizit vorgeschrieben wird. Gemessen wird jeweils ab Aussenkante Fassade bzw. im Bereich einer Arkadenlinie (Linie zwischen Koordinatenpunkten 19, 20, 21) ab der Aussenkante der zurückspringenden Fassade. Entlang den orangen Linien ist die Raumhöhe in einer Tiefe von 5 m (Art. 14 Abs. 2), entlang der blauen Linie in einer Tiefe von 9 m (Art. 14 Abs. 2 lit. a) und entlang der grünen Linie in einer Tiefe von 2 m (Art. 14 Abs. 3 lit. b) einzuhalten (vgl. Abbildung 52).

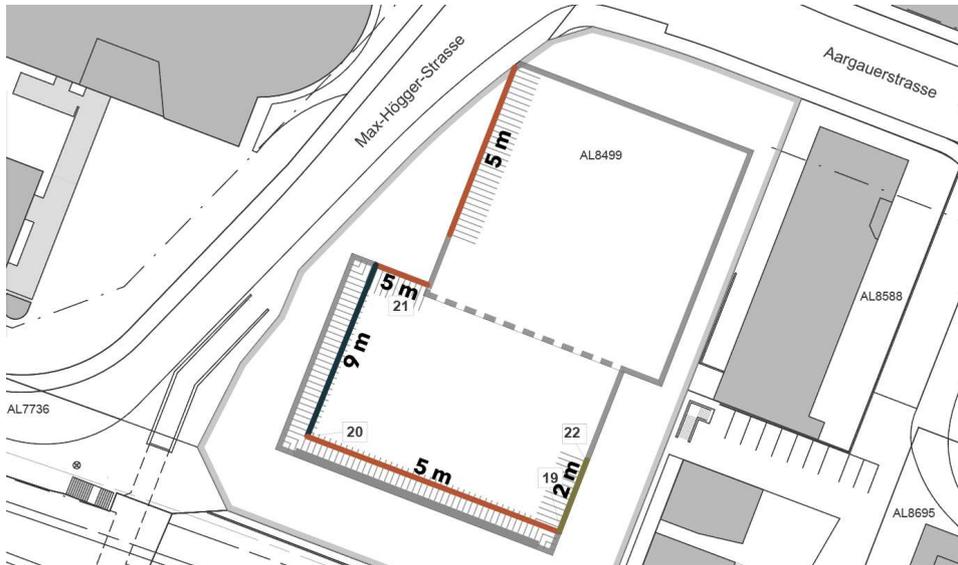


Abbildung 52 Schema Art. 14, eigene Grafik

Unter der lichten Höhe wird das Mass «Oberkante (OK) fertig Boden bis Unterkante (UK) rohe Decke» verstanden.

Art. 15 Abstände

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Es darf ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Baubereichsbegrenzungen gebaut werden. Allfällige Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge finden keine Anwendung im Geltungsbereich. Unter Vorbehalt einwandfreier arbeitshygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände zu Nachbargrundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs unterschritten werden, wenn der Baubehörde mit dem Baugesuch eine schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn eingereicht wird.

Art. 16 Gewachsener Boden

Mit dem Gestaltungsplan wird der gewachsene Boden festgelegt, um diesbezüglich Klarheit und einen harmonischen Übergang zu den Nachbargrundstücken zu schaffen. Im Nordbereich des Grundstücks wird daher ein einheitlicher gewachsener Boden von 397,40 m ü. M festgelegt (Harmonisierung zum Nachbargrundstück Hobel sowie zur Aargauer- und Max-Högger-Strasse). Im Südbereich des Grundstücks wird der gewachsene Boden aufgrund des Höhenunterschieds zwischen Connex-Platz (Kote 399,30 m ü. M.) und Max-Högger-Strasse mit dem Ziel eines harmonischen Übergangs in Stufen (Terrassierung) definiert.

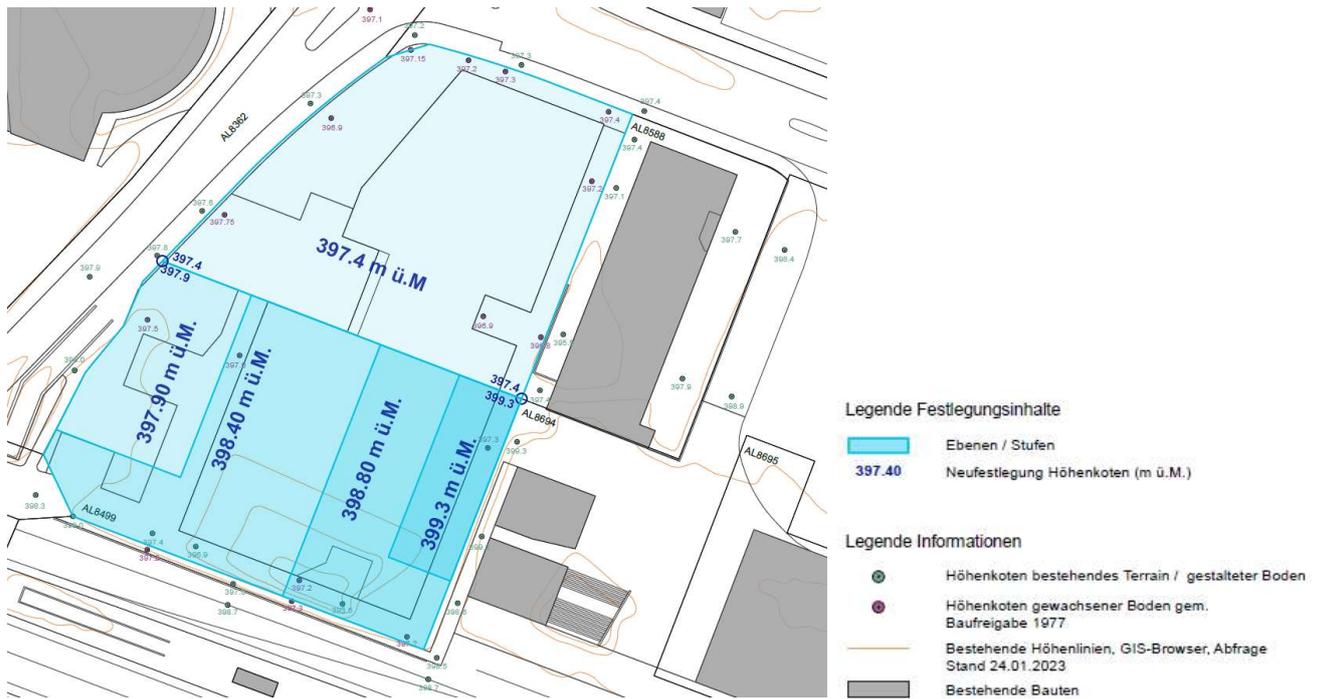


Abbildung 53 Grundlage Neudefinition gewachsener Boden, Ebenen, Planpartner AG, 27.01.2023

Art. 17 Abgrabungen / Aufschüttungen

Der Vulkanplatz (inkl. der Bereich Connex mit dem Zugang zur Personenunterführung Mitte) liegt auf einer Kote von 399,3 m ü. M.. Demgegenüber liegt das Trottoir der Max-Högger-Strasse auf einer Kote zwischen 397,1 (Knoten Aargauerstrasse) und 398,5 m ü. M. (Einmündung Vulkanstrasse). Der mit dem Gestaltungsplan definierte (vgl. Erläuterung zu Art. 16) gewachsene Boden VZA1 liegt zwischen den genannten nachbarschaftlichen Koten. In der 1. Stufe des Studienauftrages hat sich gezeigt, dass eine städtebaulich besonders gute Lösung im Sinne einer möglichst durchgängigen Stadtebene mit fussläufiger Erschliessung von Osten und Westen sowie die Realisierung eines Untergeschosses trotz hohem Grundwasser-Spiegel nur möglich sind, wenn das künftige Erdgeschoss des VZA1 auf die Kote des Vulkanplatzes (399,3 m ü. M.) ausgerichtet wird. Mit dieser Terraingestaltung entsteht zudem zusätzlicher Wurzelraum für die Begrünung und kann auf einfache Art den identifizierten Gefahren von Hochwasser und Störfall begegnet werden.

Zur Sicherstellung von Retentions- und Versickerungsmulden sowie von gebäudeintegrierten Zu- und Abluftöffnungen, z.B. Zuluftzufuhr für RDA-Anlagen, welche entlang der Fassade liegen, sind weitergehende Abgrabungen zulässig. Im Rahmen der weiteren Projektierung ist die Vereinbarkeit zwischen Abgrabungen und Aufenthaltsqualität zu berücksichtigen. Die Zweckbestimmungen der Freiräume sind dabei massgebend.

Im Interesse einer qualitätsvollen Umgebungsgestaltung werden weitere Abgrabungen und Aufschüttungen begrenzt. Abgrabungen sind nur für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen und Anlieferungszonen zulässig. Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.

Art. 18 Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer zulässig.

Art. 19 Technisch bedingte Dachaufbauten

Über das oberste Geschoss und über die maximale Gebäudehöhenkote hinaus sind aus städtebaulichen Gründen nur technisch bedingte Dachaufbauten zulässig. Massgebend ist der obere Abschluss des tatsächlichen obersten Geschosses und die zulässige Gebäudehöhenkote gemäss Art. 11. Unter «technisch bedingt» sind Anlagen zu verstehen, die aus technischen Gründen über die tatsächliche Gebäudehöhe hinausragen müssen. Dazu gehören u.a. auch Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie.

Art. 20 Dachbegrünung

Die Vorschriften zur Dachbegrünung orientieren sich an Art. 11 Abs. 1 der BZO. Demnach wird für Flachdächer grundsätzlich eine ökologisch wertvolle Begrünung vorgeschrieben, sofern sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden. Die Pflicht zur Begrünung besteht auch dann, wenn Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie installiert werden.

Um einen positiven Effekt auf das Lokalklima zu erreichen, ist zudem der Gesamtaufbau auf den Flachdächern so zu dimensionieren, dass die Flachdächer gleichermassen der Begrünung und der Retention dienen. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen und für die Retention zu dimensionieren, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Die Flächen, die gemäss Richtprojekt begrünt werden sollen, sind in der folgenden Abbildung dargestellt sowie im Umgebungsplandossier dokumentiert. Die explizite Ausgestaltung der Grünflächen, u.a. auch mögliche Strukturelemente, wird im Bauprojekt geprüft. Zu beachten sind in der Ausgestaltung und der Wahl der Strukturelemente auch die Windverhältnisse auf den teilweise sehr windexponierten Dächern.



Abbildung 54 Umgebungsplanung Arealentwicklung VZA, Handlungsansätze gemäss Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich, Uniola AG, April 2023 ¹²

Die drei obersten Geschosse im nördlichen Gebäudeteil (vgl. Abbildung 55, grau dargestellt) sind als Technikgeschosse ausgestaltet und können aufgrund der technischen Anforderungen sowie aus Gründen des

¹² andere Nummern als (7) betreffen andere Handlungsansätze der Fachplanung Hitzeminderung ohne Bezug zum Dach

Brandschutzes nicht mit einem Dach eingedeckt und somit auch nicht begrünt werden. Der Bereich, welcher begrünt werden kann, beschränkt sich auf einen aussenliegenden Bereich im 25. Obergeschoss (vgl. Abbildung 55, grün dargestellt sowie Richtprojekt [1]) sowie das Dach des südlichen Gebäudeteils.

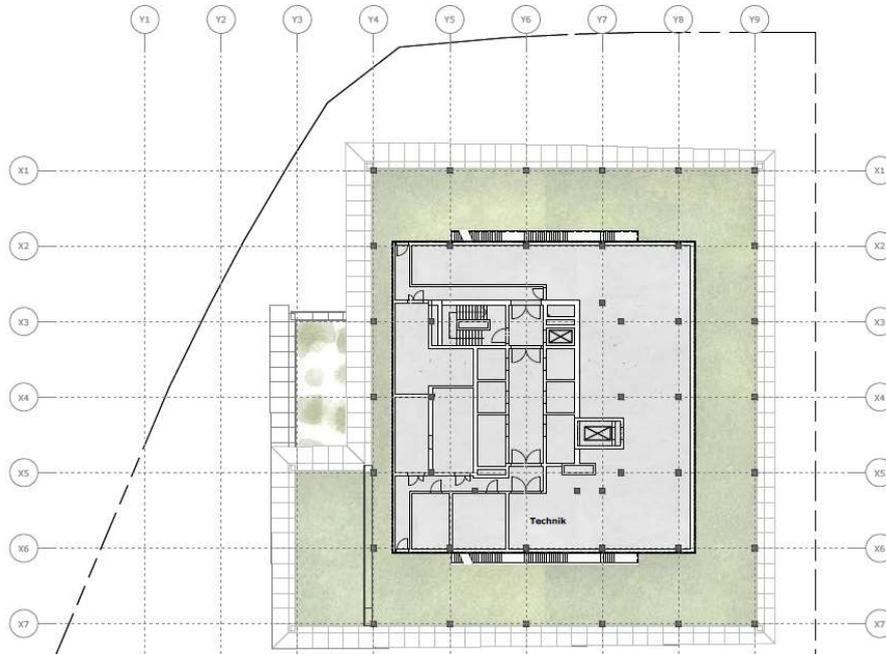


Abbildung 55 Dachgeschoss nördlicher Gebäudeteil, 25. OG, Richtprojekt "Areal VZA1", Itten+Brechbühl AG / Kengo Kuma & Associates, 25.05.2023

Art. 21 Begrünte Aussenraum-Kaskade

Die im Richtprojekt [1] geplante, spiralförmig umlaufende Aussenraum-Kaskade des Hochhausturms wird mit diesem Artikel in den Vorschriften verankert, da sie für das Projekt charakteristisch sowie städtebaulich und architektonisch markant ist. Mit der Aussenraum-Kaskade soll die Begrünung vom Eingangsgeschoss vertikal und spiralförmige bis auf das Dach hinauf erlebbar und so zu einem integralen Bestandteil des Gebäudes werden. Es soll ein einzigartiges Ökosystem, geleitet durch Kletterpflanzen und ergänzt mit heimischer, natürlich vorkommender und an den Standort angepasster Pflanzengesellschaften entstehen. Die Kaskade ermöglicht, dass über deren Begrünung Naturelemente zu jeder Jahreszeit im Gebäude präsent sind. Die begrünte Aussenraum-Kaskade dient auch der Freiraumversorgung der im Gebäude arbeitenden Personen. Für die weitere Projektierung wird bei den verschiedenen geometrischen Festlegungen ein nötiger und angemessener Spielraum belassen. Das Richtprojekt [1] dient in der späteren Beurteilung von Baugesuchen als Grundlage.

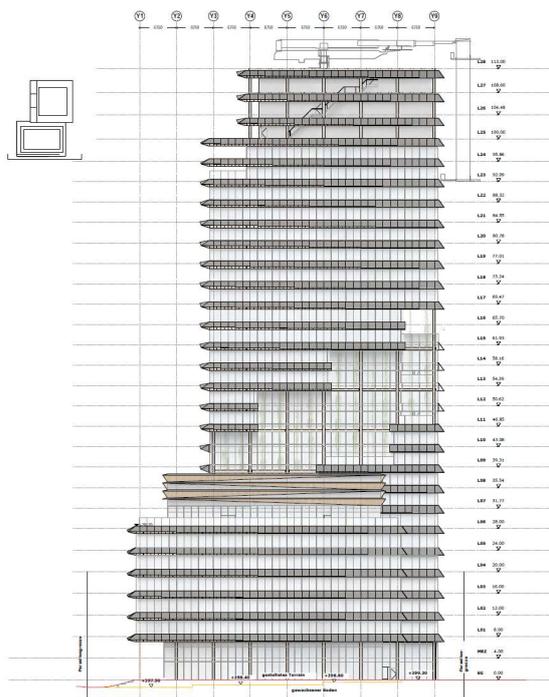


Abbildung 56 Ansicht Süd, Richtprojekt "Areal VZA1", Itten+Brechbühl AG / Kengo Kuma & Associates, 25.05.2023

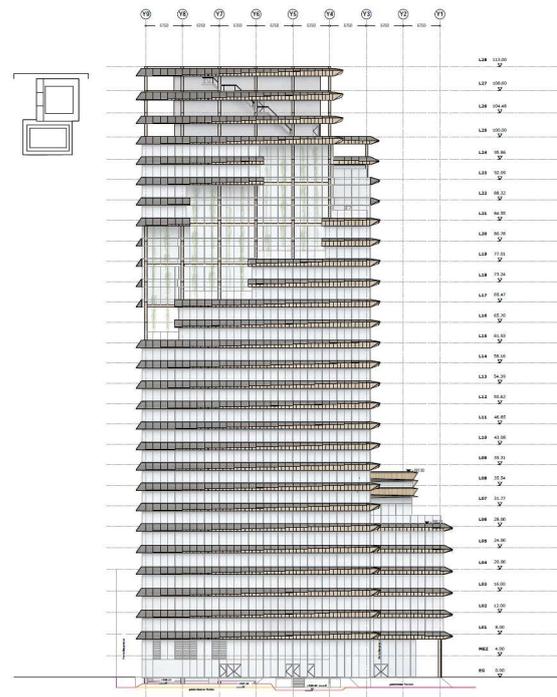


Abbildung 57 Ansicht Nord, Richtprojekt "Areal VZA1", Itten+Brechbühl AG / Kengo Kuma & Associates, 25.05.2023

7.3. C. Freiraum

Art. 22 Freiräume

Die Gestaltungsplan-Vorschriften weisen - in Übereinstimmung mit dem Richtprojekt (vgl. insbesondere dem Umgebungsplan [2]) - den einzelnen Bereichen des Freiraums spezifische Funktionen und Gestaltungsmerkmale zu (vgl. auch Kapitel 3.3).

So sind die Vorzonen West und Ost Ankunfts- und urban gestaltete Flächen. Der motorisierte Verkehr wird auf die Vorzone Nord beschränkt, wo er die Gestaltung prägt. Die Freiräume West und Süd zeichnen sich unter anderem als begrünte Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität, grosser ökologischer (im Sinne des ökologischen Ausgleichs) und grosser klimaökologischer Wirksamkeit aus. Zu diesem Zweck werden für diese Bereiche gemäss Festlegung des Situationsplans und über Art. 24 Baumpflanzungen vorgeschrieben. Die Freiräume West und Süd stärken die im kommunalen Richtplan festgelegten Vernetzungskorridore im Bereich der Max-Högger-Strasse und entlang des Gleisfelds durch eine Verdichtung von Trittsteinen als lineare Struktur.

Begrünungen sind auch im Freiraum Ost vorgesehen, wo wegen der Unterbauung Baumpflanzungen voraussichtlich in Trögen erfolgen.

Für die Entwässerung sind verschiedene Versickerungsmulden in den Freiräumen erforderlich. Deren Ausgestaltung darf die Zweckbestimmungen der einzelnen Freiräume nicht beeinträchtigen. Die Vereinbarkeit ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die oberirdischen Velo-Abstellplätze sind untergeordnet in den Freiräumen West und Süd und im südlichen Teil des Freiraum Ost zulässig. Der nördliche Bereich des Freiraums Ost soll zwischen dem Baubereich und der Parzelle Kat. Nr. AL8588 (Schreinerei Hobel) frei von Abstellplätzen sein und so weit wie möglich begrünt werden.

Art. 23 Freifläche

Im Gestaltungsplan wird eine Freifläche gemäss Art. 257 PBG von mindestens 1'500 m² vorgeschrieben.

Eine Freifläche von 1'500 m² entspricht einer Freiflächenziffer von 24.5 % (Grundstücksfläche von 6'112 m²) und übertrifft somit die Freiflächenziffer gemäss BZO von 20 %.

Es ist möglich, dass Projekte von Stadt (Personenunterführung West) und/oder SBB (Ausbau Bahnhof Zürich-Altstetten) in der direkten Nachbarschaft zum Geltungsbereich nach Inkrafttreten dieses Gestaltungsplans dazu führen, dass UBS Land abtreten muss. Absatz 2 verhindert, dass die private Grundeigentümerin (UBS) deswegen und ohne eigenes Verschulden in einen rechtlich ungenügenden Zustand geraten kann.

Art. 24 Durchgrünung und Versiegelung

Der Aussenraum ist so zu gestalten, dass dieser – auch im Sinne des ökologischen Ausgleichs und im Interesse eines Beitrags zum Lokalklima – einen Beitrag für eine gute Durchgrünung des Quartiers leistet.

Die Bäume in den Freiräumen West, Süd sowie im westlichen Bereich der Vorzone Nord wurzeln in Bereichen, die nicht unterbaut werden dürfen; somit ist der Baumbestand alterungsfähig. Wegen den Sicherheitsanforderungen des Bahnbetriebs muss entlang der Gleise Rücksicht auf die Abstandsbestimmungen der SBB genommen werden.

Im gesamten Geltungsbereich beträgt die unversiegelte Fläche mindestens 1'800 m².

Art. 25 Sicherheit

Bei der Erstellung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Flächen und Räume ist den Sicherheitsbedürfnissen von Bevölkerung und privater Areal-Nutzung Rechnung zu tragen, weshalb auch bestimmte Massnahmen explizit im Geltungsbereich zulässig sind.

Die für die Gewährleistung der privaten und öffentlichen Sicherheit erforderlichen Massnahmen, unter anderem Ausstattungen und Ausrüstungen, wie z. B. Beleuchtungen, Absturzsicherungen, Einfriedungen, Schliessenanlagen, werden ermöglicht und sind zulässig.

7.4. D. Gestaltung

Art. 26 Gestaltung

Mit der Machbarkeitsstudie, dem Einbezug des Baukollegiums, dem Masterplan und dem durchgeführten zweistufigen Studienauftrag wurde ein qualitätssicherndes Vorgehen gewählt, das zu einem äusserst qualitativollen Richtprojekt geführt hat.

Entsprechend den Vorgaben im kantonalen Recht (vgl. § 71 Abs. 1 PBG) sind Bauten, Anlagen und Umschwung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Das Richtprojekt in der Beilage dient als Richtschnur für die nächsten Projektierungsschritte sowie als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen.

Das Richtprojekt [1] erbringt den Nachweis einer besonders guten Gestaltung und wurde im Rahmen der Erarbeitung (u.a. in Bezug auf die Erdgeschosse, Arkaden, Mezzaningeschosse, öffentliche Nutzungen, Anordnung RDA, Technikgeschosse) eng mit dem Amt für Städtebau (Fachbereich Architektur) der Stadt Zürich abgestimmt.

7.5. E. Erschliessung und Parkierung

Art. 27 Öffentlich nutzbarer Fussweg

In Übereinstimmung mit dem Masterplan ist zwischen Vulkanplatz und Vulkanstrasse entlang des Bahntrassees ein öffentlich nutzbarer Fussweg zu realisieren. Damit soll die Durchlässigkeit des Geltungsbereichs zugunsten der Öffentlichkeit markant verbessert werden. Die Betretungsrechte zugunsten der Öffentlichkeit werden privatrechtlich mittels Dienstbarkeit/ Vertrag ergänzend zum Gestaltungsplan geregelt.

Art. 28 Erschliessung motorisierter Individualverkehr / Anlieferung

Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung erfolgt über die Aargauerstrasse. Die Rampe der Tiefgarage ist in das Gebäude zu integrieren, um den Freiraum von Bauten freizuhalten und dessen Qualität zu optimieren.

Im Sinne einer langfristigen Option ist auch eine unterirdische Verbindung von und zur östlich benachbarten Parzelle Kat.-Nr. AL8588 ausserhalb des Geltungsbereichs zulässig.

Art. 29 Anzahl Abstellplätze

Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder und leichte Zweiräder berechnet sich gemäss PPV.

Die höchstens zulässige Anzahl wird auf die um mindestens 30 Prozent reduzierte mindestens erforderliche Anzahl Abstellplätze für Personenwagen gemäss PPV festgelegt.

Zudem ist die im Masterplan verankerte Limite von 97 Abstellplätzen für Personenwagen einzuhalten. Beide Vorgaben, d.h. höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze für Personenwagen gemäss um 30 Prozent reduziertem Minimum gemäss PPV (Art. 29 Abs. 2) und maximale Anzahl von 97 Abstellplätzen für Personenwagen (Art. 29 Abs. 3) sind kumulativ einzuhalten. Damit wird sichergestellt, dass der induzierte Verkehr ungefähr einer BZO-konformen Neubebauung des Areals entspricht.

Die Einhaltung dieser Limite ist für das Vorhaben funktional problemlos möglich, da wegen der grösstenteils UBS-intern ausgerichteten Nutzung relativ wenig Besucher-Parkplätze benötigt werden. Der definitive Nachweis erfolgt auf Stufe Baubewilligungsverfahren basierend auf einem betrieblichen Nachweis und/oder einem Mobilitätskonzept gemäss PPV (vgl. auch Reduktionsmöglichkeiten Kap 3.6.4). Für das Richtprojekt beschreibt der Verkehrsbericht [4] den Sachverhalt. Für allfällige, öffentlich nutzbare Sharing-Angebote sind zusätzliche Abstellplätze zulässig.

Art. 30 Anordnung der Abstellplätze

Um den Freiraum zu schonen, sind alle Abstellplätze für Personenwagen unterirdisch anzuordnen.

Die Anordnung der Abstellplätze für leichte Zweiräder erfolgt nach den gängigen Vorgaben gemäss PPV. Das heisst, sie sind im Geltungsbereich sicher und gut zugänglich an geeigneten Lagen zu erstellen, wobei mindestens der für Beschäftigte bestimmte Teil der Velo-Abstellplätze witterungsgeschützt sein muss. Im Umgebungsplan [2] sind mögliche Standorte für oberirdische Abstellplätze für leichte Zweiräder dargestellt.

Für die Ausgestaltung der Abstellplätze für leichte Zweiräder, insbesondere auch die Wahl der Parkierungssysteme, ist der Leitfaden Veloparkierung in Wohnsiedlungen der Stadt Zürich heranzuziehen.

Abstellplätze für Motorräder sind im Geltungsbereich an geeigneten Lagen zu erstellen.

Seit langem besteht eine Einweisung von 56 Abstellplätzen für Personenwagen fürs Areal VZA1 ins Areal VZA2 westlich der Max-Högger-Strasse (vgl. Abbildung 2). Aufgrund der vielen Einschränkungen für die Dimensionierung des Untergeschosses im Areal VZA1 können im Geltungsbereich des Gestaltungsplans voraussichtlich lediglich 14 Abstellplätze für Personenwagen verortet werden (Stand Richtprojekt).

Aufgrund der baurechtlichen Situation im Areal VZA2 könnten dort zwischen 68 und 118 PW-Abstellplätze fürs Areal VZA1 eingewiesen werden (vgl. Verkehrsbericht [4]). Der Gestaltungsplan ermöglicht vor diesem Hintergrund die Bereitstellung von Abstellplätzen für Personenwagen und Motorräder für das Areal VZA1 unter anderem im Untergeschoss des Areals VZA2.

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

7.6. F. Umwelt

Art. 31 Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Festlegung der Empfindlichkeitsstufe erfolgt nutzungskonform gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV). Vgl. dazu auch Kapitel 6.4.12.

Art. 32 Ökologischer Ausgleich

Der mit den baulichen Eingriffen verbundene ökologische Ausgleich ist Bestandteil von Bauprojekt und Freiraumkonzept. Die Massnahmen für den ökologischen Ausgleich in den Freiräumen stärken unter anderem die Vernetzungskorridore gemäss kommunalem Richtplan als lineare Strukturen und unterstützen eine kleinräumige Vernetzung durch eine Verdichtung an Trittsteinen.

Konkrete Festlegungen erfolgen im Baubewilligungsverfahren.

Art. 33 Lokalklima

Art. 33 sichert den Grundsatz, dass die Bauten und Anlagen sowie Freiräume die Erwärmung der Umgebungen minimieren. Zudem wird über verschiedene weitere Vorschriften eine Verbesserung der lokalklimatischen Situation sichergestellt. Vgl. dazu auch Kapitel 6.4.5.

Ergänzend zur Berichterstattung auf Stufe Gestaltungsplan (vgl. Kapitel 6.4.5 und Bericht Lokalklima [6]) sind im Rahmen der weiteren Planung die Auswirkungen des Vorhabens und kompensatorische Massnahmen aufzuzeigen. Massgeblich ist die Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich. Die Massnahmen sind in der weiteren Projektierung zu konkretisieren. Die Beurteilung von Art. 33 im Baubewilligungsverfahren erfolgt durch Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (Kaltluft) und Grün Stadt Zürich (Begrünung).

Art. 34 Entwässerung

Das im Geltungsbereich anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist nach den massgeblichen Vorgaben (Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung, Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer) zu versickern (vgl. Kapitel 6.4.10 Entwässerung und Entwässerungskonzept [3]).

Ein Entwässerungskonzept ist mit jedem Baugesuch einzureichen. Darin müssen auch die Retentionsvolumina bestimmt sein.

Art. 35 Energie

Die Energievorschriften für die Neubauten entsprechen den aktuell üblichen und auf das Klimaschutzziel Netto-Null 2040 abgestimmten Regelungen in Gestaltungsplänen in der Stadt Zürich.

Neubauten müssen den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco einhalten. Des Weiteren müssen Hochhäuser eine Anlage zur Eigenstromerzeugung gemäss § 10 c Energiegesetz mit einer Leistung von mindestens 10 Watt pro m² Energiebezugsfläche aufweisen; die bei hohen Bauten und beim Einsatz von Photovoltaikanlagen zum Tragen kommende Begrenzung nach § 47 b Abs. 1 zweiter Satz BBV I wird nicht angewendet.

Darüberhinausgehende Massnahmen sind im Projekt vorgesehen. Dazu siehe Kapitel 3.7 Energienutzung.

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist an den Energieverbund Altstetten anzuschliessen, soweit der Energiebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann und der Anschluss technisch sinnvoll möglich ist.

Art. 36 Störfallvorsorge

Wie der entsprechende Fachbericht [9] aufzeigt, besteht aufgrund der Gefahrguttransporte per Bahn ein Störfallrisiko. Die Bauherrschaft wird daher mit dem Gestaltungsplan verpflichtet, Schutzmassnahmen zu ergreifen. Der Entwurf der Gestaltungsplan-Vorschriften wurde dem BAV zur Stellungnahme eingereicht. Mit Stellungnahme vom 09.11.2022 bestätigt das BAV, Abteilung Sicherheit, dass das Risiko tragbar ist, sofern die in Art. 36 der Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan in Abstimmung mit dem BAV gestellten Anforderungen erfüllt werden.

Art. 37 Hochwasserschutz

Wie der entsprechende Fachbericht (vgl. Kapitel 6.4.11 und Objektschutzkonzept [5]) aufzeigt, besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Gefährdung durch Ausuferungen der Sihl. Das Quartier Altstetten ist grösstenteils einer geringen Gefährdung ausgesetzt, so auch das Grundstück Nr. AL8499.

Aufgrund des Hochwasser-Entlastungstollens Thalwil wird sich die Situation bis zur Inbetriebnahme des Hochhauses jedoch entspannen. Da das geplante Bauvorhaben ein Sonderrisiko-Objekt ist, wird die Bauherrschaft verpflichtet, Schutzmassnahmen zu ergreifen, sofern nötig.

Art. 38 Windverhältnisse

Es werden die Anforderungen an die Windverhältnisse im Gestaltungsplan festgehalten. Wie der entsprechende Fachbericht (vgl. Kapitel 6.4.6 und Bericht Windkomfort und Kaltluftabflüsse [7]) aufzeigt, verursacht das Richtprojekt keine Veränderungen der Windverhältnisse, welche negativen Auswirkungen auf die Sicherheit, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Umgebung haben.

7.7. G. Schlussbestimmungen

Art. 39 Inkrafttreten

Die Inkraftsetzung dieses Gestaltungsplans erfolgt durch den Stadtrat nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion.

8. Interessenabwägung

8.1. Einleitung

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

8.2. Innenentwicklung

In Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) werden Ziele und Grundsätze der Raumplanung aufgeführt. So ist insbesondere die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken. Dabei ist mit einer Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten, um möglichst viel Raum für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Arbeitsplätze zu schaffen. Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zuzuordnen und schweremässig 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, Licht und Erschütterungen möglichst zu verschonen.

Gemäss kantonalem und regionalem Richtplan liegt der Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans im Siedlungsgebiet. Im Regionalen Richtplan ist das Gebiet zudem dem Zentrumsgebiet zugewiesen. Sowohl der Regionale Richtplan als auch der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA) der Stadt Zürich, welcher vom Zürcher Stimmvolk am 28.11.2021 angenommen wurde, sehen für den Geltungsbereich eine über die geltende BZO hinausgehende Verdichtung vor (vgl. kommunaler Richtplan unter Kapitel 5.15.3). An einer verdichteten Bauweise mit Mehrausnützung gegenüber der BZO (Zone Z7) sowie einer Erhöhung der Nutzerdichte besteht vorliegend ein hohes Interesse. Dies deckt sich mit dem grundsätzlichen politischen Interesse zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen (vgl. dazu die Strategien des Stadtrats 2035 «Wirtschaftsstandort fördern» [16]). Die hohe Erschliessungsqualität (der Standort weist die ÖV-Güteklasse A auf) sowie die Lage in einem dynamischen, heterogenen Stadtgefüge sind massgebliche Voraussetzungen für den Ausbau des Arbeitsplatzstandortes VZA1.

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

Dem Anliegen der Belegung durch die Schaffung von öffentlich zugänglichen Bereichen auch innerhalb von Gebäuden wird zusätzlich mit der im vorliegenden privaten Gestaltungsplan verankerten Vorgabe entsprochen, entweder einen öffentlich zugänglichen Bereich auf dem Dach oder eine publikumsorientierte Nutzung in einem der obersten Geschosse anzubieten.

8.3. Freiraum und Lokalklima

Durch die Erhöhung der Nutzungsdichte auf dem Areal und im Quartier generell erhöht sich auch der Anspruch auf genügende nutzbare Freiräume. Deshalb erfordert die Innenentwicklung die Aufwertung von Strassenräumen und qualitätsvolle, vielseitig nutzbare Freiräume. Der öffentliche Raum, die siedlungsinternen Freiräume und die Strassenräume gehören zu den zentralen Räumen, um Qualitäten schaffen zu können, die einen verdichteten Raum attraktiv und damit Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel machen.

Verkehrsberuhigte Räume, genügend öffentlich zugängliche Freiräume sowie möglichst viele Grünflächen und Bäume tragen zum Wohlbefinden der Raumnutzenden bei.

An der Schaffung qualitätsvoller Freiräume im Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans besteht folglich ein hohes öffentliches Interesse. Dementsprechend sieht das Gesamtprojekt (VZA1 und VZA2) eine Freiflächenziffer von über 25 % vor. Mit den Festlegungen und Sicherungen zum Freiraum für das Areal VZA1 im Gestaltungsplan und für das Areal VZA2 über den städtebaulichen Vertrag, bestehend aus öffentlich nutzbaren Durchwegungen (VZA1 und VZA2), Freiflächen, Durchgrünung, Bepflanzung, Reduktion der Versiegelung, Beschränkung der Unterbaubarkeit und Aufhebung von oberirdischer Parkierung werden die Freiräume im Gesamtkontext quantitativ und qualitativ gesichert.

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

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan, insbesondere zum Freiraum und zur Begrünung im Allgemeinen (vgl. Kapitel 6.4.5 Lokalklima), wird den lokalklimatischen Anforderungen gesamthaft Rechnung getragen. Zusätzlich wird mit Art. 33 der Gestaltungsplanvorschriften die Umsetzung von Massnahmen zur Hitzeminderung vorgeschrieben, welche die Festlegungen im Gestaltungsplan konkretisieren sollen.

8.4. Verkehr

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

Aus der Erhöhung der Nutzungsdichte ergibt sich auch eine höhere Verkehrsnachfrage. Basierend auf der Vorgabe im kommunalen Richtplan der Stadt Zürich, wonach der dadurch generierte Mehrverkehr insgesamt nicht zu einer Zunahme des MIV in der Stadt führen darf, wurde bereits im Masterplan «Zürich Altstetten. Arealentwicklung VZA» die höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze für Personenwagen auf das Minimum der PPV begrenzt. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird darüber hinaus nun verbindlich festgelegt, dass die höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze für Personenwagen das Minimum gemäss PPV um 30 Prozent unterschreiten muss. Gleichzeitig darf das schon im Masterplan vereinbarte Maximum von 97 Abstellplätzen für Personenwagen nicht überschritten werden (vgl. Kapitel 3.6 Verkehr und Erschliessung). Neben der Vermeidung von zusätzlichem MIV soll damit auch der Freiraum auf dem Areal geschont werden.

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan und dem städtebaulichen Vertrag werden die umliegenden Fuss- und Veloverbindungen berücksichtigt und Anschlüsse sichergestellt. Dazu werden auch neue öffentliche Fusswegverbindungen angeboten (VZA1 und VZA2). Das Richtprojekt sieht eine minimale Parkplatzanzahl vor, so dass eine nachhaltige Abwicklung des Verkehrsaufkommens unter Berücksichtigung der umweltrechtlichen Vorgaben gewährleistet ist.

8.5. Umwelt

Die Entwicklung des Geltungsbereichs kann unter Vorbehalt der in späteren Verfahrensschritten zu erbringenden Nachweise generell als mit der Umweltgesetzgebung vereinbar bezeichnet werden.

Für das mit dem Gestaltungsplan beabsichtigte Projekt ist auf Stufe Baubewilligung eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung des AWEL erforderlich, weil das Projekt Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel umfasst. Unter Vorbehalt von weiteren Ersatzmassnahmen, die üblicherweise zur Erhaltung der Nutzbarkeit des Grundwasservorkommens und zur Sicherstellung der ursprünglichen Durchflusskapazitäten im Perimeter dienen, wird vom AWEL eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Aussicht gestellt. Das AWEL schätzt das

Richtprojekt somit als bewilligungsfähig ein¹³. Diese stufengerechte Einschätzung erfolgt unter Berücksichtigung der verschiedenen, relevanten Interessen, insbesondere des Grundwasserschutzes, der Umsetzung des kommunalen Richtplans, dem für ein Hochhaus städtebaulich geeigneten Standort, der Schaffung begrünter, attraktiver Freiräume sowie dem Zusammenspiel von Stadtraum und publikumsorientierter Erdgeschossnutzung (vgl. Kapitel 6.4.9). Zudem wird sich die Gesamtsituation in Bezug auf das Grundwasser mit der Umsetzung des beabsichtigten Projekts basierend auf dem Gestaltungsplan gegenüber der heutigen Situation durch den aufwändigen Rückbau des bestehenden Untergeschosses gesamtheitlich verbessern.

8.6. Nachhaltigkeit

Der private Gestaltungsplan «Areal VZA1» und das zugehörige Richtprojekt leisten bezogen auf den Geltungsbereich des Gestaltungsplans einen wesentlichen Beitrag zum städtischen Klimaziel Netto-Null 2040 gem. STRB 381/2021 und dem UBS Netto Null Ziel sowie zu den Zielen von Art. 10 Abs. 3 lit. b GO und Art. 152 Abs. 2 GO. Vgl. dazu auch Kapitel 6.4.7.

Die Energievorschriften des Gestaltungsplans entsprechen den aktuell üblichen und auf das Klimaschutzziel Netto-Null 2040 abgestimmten Regelungen in Gestaltungsplänen in der Stadt Zürich. Die höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze für Personenwagen muss gemäss den Vorschriften des Gestaltungsplans das Minimum gemäss PPV um mindestens 30 Prozent unterschreiten. Gleichzeitig darf das schon im Masterplan vereinbarte Maximum von 97 Abstellplätzen für Personenwagen nicht überschritten werden (vgl. Kapitel 3.6 und 8.4). Die Gestaltungsplan-Vorschriften erlauben zudem, die Anzahl PW-Parkplätze weiter zu reduzieren, was aufgrund der betrieblichen Bedürfnisse und der ausserordentlich guten ÖV-Erschliessung auch explizit vorgesehen ist. Das Richtprojekt selber umfasst denn auch nur 14 PW-Parkplätze.¹⁴ Somit leistet der Gestaltungsplan einen erheblichen Beitrag zur Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr und den damit verbundenen Emissionen. Dies schont zudem den Aussenraum, der somit einer intensiven Begrünung zur Verfügung steht, was mit dem Gestaltungsplan verbindlich vorgeschrieben wird (vgl. Kap. 8.3).

Das projektierte Gebäude VZA1 soll zudem mit dem Nachhaltigkeitsgütesiegel LEED in der höchsten Stufe „Platin“ zertifiziert werden.

Das Projekt VZA1 erreicht herausragende Qualitäten in Sachen Nachhaltigkeit. Durch den erheblichen Anteil der Eigenstromproduktion mit der geplanten PV-Anlage und der Möglichkeit zur Einspeisung ins Netz (im Falle von Überproduktion), die Reduktion des Energieverbrauchs durch hocheffiziente Anlagen und Gebäudesysteme werden der Endenergiebedarf und damit die CO₂-Emissionen auf ein Minimum reduziert. Direkte Emissionen im Normalbetrieb entstehen durch das Gebäude selbst keine, da ausschliesslich strombasierte Systeme mit 100 % erneuerbarem Strom eingesetzt werden.

Mit dem Projekt werden auch die UBS-eigenen Nachhaltigkeits-Verpflichtungen erfüllt, welche u.a. ein konkretes Netto Null Ziel für Scope 1 (direkte Emissionen) und Scope 2 (indirekte Emissionen bezogen auf Energie) bis 2025 vorgeben.

8.7. Fazit

Unter Abwägung der getroffenen Festlegungen im Gestaltungsplan, welche die vielfältigen und weitgehenden Interessen von Innenentwicklung, Wirtschaft, Quartiersversorgung, Freiraum, Umwelt, Verkehr und Lokalklima berücksichtigen, kann ein übergeordnetes Interesse an der mit dem Gestaltungsplan verfolgten qualitativ hochwertigen baulichen Verdichtung ausgewiesen werden.

¹³ Protokoll Besprechung mit AWEL vom 08.12.2023

¹⁴ Die Einweisung von Parkplätzen des VZA1 im benachbarten VZA2 erfolgt zulasten von dort bestehenden und genutzten Parkplätzen, womit keine zusätzlichen Fahrten resultieren.

9. Verfahren

9.1. Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplanentwurf wurde basierend auf der Machbarkeitsstudie (2018-2019), dem Masterplan «Zürich Altstetten. Arealentwicklung VZA» (Stadtratsbeschluss 2020) und dem zweistufigen Studienauftrag (2020-2021) ausgearbeitet.

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG (60 Tage) erfolgte vom 6. Oktober bis am 5. Dezember 2022. Während dieser Zeit konnte sich jedermann zum Gestaltungsplan äussern. Innerhalb der Frist gingen keine Einwendung ein.

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des Gestaltungsplans dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Der Gestaltungsplan-Entwurf wird von der Baudirektion in der Vorprüfung vom 18. Januar 2023 unter Berücksichtigung verschiedener Anträge als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt. Die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans wird bei Berücksichtigung der Anträge in Aussicht gestellt. Die von der Baudirektion vorgebrachten Hinweise und Auflagen wurden geprüft, mit den zuständigen kantonalen Stellen geklärt und der Gestaltungsplan wurde entsprechend überarbeitet.

Ebenso wurden die Rückmeldungen aus der kommunalen Ämtervernehmlassung (parallel zur öffentlichen Auflage) geprüft und der Gestaltungsplan in Abstimmung mit den jeweiligen Amtsstellen überarbeitet.

Der vorliegende Gestaltungsplan ist Gegenstand des Genehmigungsverfahrens. Nach Überweisung durch den Stadtrat sind die Zustimmung des Gemeinderats und anschliessend die Genehmigung des Gestaltungsplans durch die kantonale Baudirektion erforderlich.

Der weitere Ablauf des Gestaltungsplanverfahrens lässt sich wie folgt skizzieren:

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

9.2. Baulinienrevision

Parallel zum Gestaltungsplanverfahren wird durch das Tiefbauamt der Stadt Zürich eine Vorlage für die Revision der Baulinien entlang der Max-Högger- und Aargauerstrasse ausgearbeitet (vgl. Kap. 4.4). Diese wird dem Gemeinderat als separate Vorlage vom Stadtrat vorgelegt.

9.3. Verträge mit Stadt

Parallel zum Gestaltungsplanverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt abgeschlossen, der insbesondere den planungsbedingten Mehrwert sowie die Massnahmen des Masterplans für das Areal VZA2 regelt. Des Weiteren enthält der städtebauliche Vertrag auch eine Absichtserklärung zu Optimierungsmöglichkeiten auf dem Areal des VZA1 im Zusammenhang mit künftigen Strassenprojekten. Die Erarbeitung und Unterzeichnung dieser Regelungen sind mit dem Gestaltungsplan-Verfahren verknüpft. Der städtebauliche Vertrag wird im Grundbuch angemerkt (§ 22 Abs. 3 MAG).

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Anhang



1. Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] Itten+Brechtbühl AG / Kengo Kuma & Associates, 2023: Richtprojekt zum Gestaltungsplan "Areal VZA1", Zürich, 25. Mai 2023
- [2] Uniola AG, 2023: Umgebungsplandossier, Umgebungsplan "Areal VZA1", Juli 2023
- [3] Itten+Brechtbühl AG et al., 2023: Entwässerungskonzept, Mai 2023
- [4] Enz & Partner GmbH, 2023: Verkehrsbericht, 26. Mai 2023
- [5] Basler & Hofmann AG, 2023: Objektschutzkonzept, Gebäudeschutz Hochwasser, 13. März 2023
- [6] Uniola AG, 2023: Bericht Lokalklima, Mai 2023
- [7] Wacker Ingenieure GmbH, 2023: Bericht Windkomfort und Kaltluftabflüsse, 25. Mai 2023
- [8] Grolimund + Partner AG, 2023: Beurteilung Aussenlärm, 14. März 2023
- [9] Basler & Hofmann AG, 2023: Störfallgutachten, 20. Juni 2022 und Ergänzung vom 26. Mai 2023
- [10] Armon Semadeni Architekten GmbH, 2019: Machbarkeitsstudie VZA, 23. Juli 2019
- [11] Planpartner AG, 2020: Zürich Altstetten. Arealentwicklung VZA. Masterplan, 11.05.2020
- [12] ProjektBeweger GmbH, 2021: Ersatzneubau VZA1 und Freiraumaufwertung VZA2. Zweistufiger Studienauftrag. Bericht der Beurteilung (1. und 2. Stufe), 3. Dezember 2021
- [13] Stadt Zürich / ProjektBeweger GmbH, 2023: Privater Gestaltungsplan "Areal VZA1", Zürich Altstetten, Kreis 9. Vorschriften. Zürich, 24.04.2023
- [14] Stadt Zürich / ProjektBeweger GmbH, 2023: Privater Gestaltungsplan "Areal VZA1", Zürich Altstetten, Kreis 9. Plan. Zürich, 24.04.2023
- [15] Stadt Zürich, 2020: Fachplanung Hitzeminderung. 20. Januar 2020
- [16] Stadt Zürich, 2015: Strategien Zürich 2035. Herausforderungen und strategische Ziele. Beilage zu STRB Nr. 128/2015. Zürich, Januar 2015
- [17] Stadt Zürich, 2019: Protokollauszug der Sitzung des Baukollegiums vom 20. September 2019
- [18] Stadt Zürich, 2015: Stadt Zürich. Zentrumsgebiet Altstetten. Zwölf Leitsätze für die Zukunft. Oktober 2015
- [19] Stadt Zürich, 2001: Entwicklungskonzept Arbeitsgebiet Bahnhof Altstetten. Kooperative Entwicklungsplanung. November 2001
- [20] Stadt Zürich, 2021: Fachplanung Stadtbäume. 04.11.2021
- [21] Stadt Zürich, 2019: Die Freiraumversorgung der Stadt Zürich und ihre Berechnung, Methodenbeschreibung und Anwendung. 3. Mai 2019