



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 92. Ratssitzung vom 10. April 2024

Gemeinsame Behandlung der Geschäfte GR Nrn. 2023/405 und 2024/147

3077. 2023/405

Weisung vom 30.08.2023:

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

Antrag des Stadtrats

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

Unter Ausschluss des Referendums:

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

Gemeinsame Wortmeldungen zu den Geschäften GR Nrn. 2023/405 und 2024/147.

Referat zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit:

Marco Denoth (SP): Die UBS AG (UBS) will auf dem Areal VZA1 einen Ersatzneubau erstellen, um dort etwa 3000 Mitarbeitende zusammenzuziehen. Im Jahr 2017 gab es eine Vereinbarung zwischen dem Hochbaudepartement (HBD) und der UBS für einen Planungsprozess, der im Jahr 2021 beendet wurde. Dieser war die Grundlage für den benötigten Privaten Gestaltungsplan. Eine dazugehörige Baulinienvorlage wird dem Gemeinderat bei Gelegenheit vorgelegt. Die neuen Hochhausrichtlinien sind im Gestaltungsplan berücksichtigt. Der Raum soll mit einem 115 Meter hohen Hochhaus stark verdichtet werden. Die entstehende Mehrausnutzung wird mit dem Mehrwertausgleich abgegolten. Die Ausnutzungsziffer im Gebiet beträgt 350 Prozent, wobei im Masterplan des Projekts 750 Prozent vorgesehen sind. Wohnnutzung ist nicht zugelassen. Im Erd-



geschoss wird es eine publikumsorientierte Nutzung geben. Der Freiraum wurde so gestaltet, dass das Quartier begrünt wird. Das Projekt soll den Minergie-ECO-Grenzwert einhalten. Die Eigenstromerzeugung soll einen hohen Stellenwert haben. Die Mehrwertausnutzung beträgt 9,6 Millionen Franken. Es gibt einen städtebaulichen Vertrag mit den Grundeigentümer*innen, der die Aufwertung des Aussenraums festhält, indem Parkplätze entfernt und je ein Fuss- und Veloweg auf dem Areal erstellt werden. Die Kommissionsmehrheit mit der SP begrüsst die Mehrwertausnutzung und dass das Projekt als Holz-Beton-Hybridbau einen Beitrag an die CO₂-Neutralität leistet. So wird es hoffentlich ein Vorzeigeprojekt in Sachen ökologischer Hochhausbau. Im Gestaltungsplan wurde grosser Wert auf die Gestaltung des öffentlichen Bereichs gelegt. Die in den Hochhausrichtlinien vorgeschriebene öffentliche Publikumsnutzung wird im Erd- und Dachgeschoss umgesetzt. Hierfür wurde das nachfolgende Begleitpostulat eingereicht. Von Seiten der UBS ergibt es Sinn, Arbeitsplätze in Bahnhofsnähe zu zentralisieren. Der Gestaltungsplan stand bereits vor der Fusion von UBS und Credit Suisse AG (CS) fest und wurde seither nicht verändert. Die Hochhausrichtlinien wurden vorangewendet, was sinnvoll ist, da sie zukünftig ein grundlegendes Recht in der Bau- und Zonenverordnung (BZO) sein werden. Die Kommissionsmehrheit und SP stimmen der Weisung zu.

Kommmissionsminderheit Schlussabstimmung Dispositivziffer 1–3

Brigitte Fürer (Grüne): Es gab bereits eine Hochhausweisung von der gleichen Grundeigentümerin an der Flur-/Flüelastrasse. Der Gemeinderat beschloss einen Privaten Gestaltungsplan, der anders aussah, als er schlussendlich umgesetzt wurde. Die Grünen lehnten das Bürohochhaus damals ab, da wir es als Standort suboptimal und zu weit vom Bahnhof Altstetten entfernt erachteten. Die Verdichtung fand am falschen Ort statt. Der jetzige Standort eignet sich besser. Das Vorhaben wurde eng von der Stadt begleitet und begutachtet. Weitere Akteure, wie bspw. die Bevölkerung, wurden nicht miteinbezogen. Wir fragen uns, wie die Stadt die Anliegen Netto-Null, Hitzeminderung, Freiraumversorgung, Umsetzung des kommunalen Richtplans und weitere in die Testplanungen und Machbarkeitsstudien einbringt und einfordert. In den Resultaten, die wir in den Kommissionen begutachten und diskutieren, ist oft wenig von diesen Grundlagen und Absichten zu spüren. Das Baukollegium betrachtet die Lage oft eindimensional durch den architektonischen Ausdruck. Bei einem Gestaltungsplan gilt: Mehr Nutzung gegen mehr Qualität. Die zentrale Frage ist, was die UBS und die Stadt bekommen. Die UBS bekommt eine Nutzungsmöglichkeit von 750 Prozent. Das sind in einer siebengeschossigen Zentrumszone eigentlich schon hohe 350 Prozent. Sie bekommen also mehr als das Doppelte. Es wird ein Hochhaus, das 30 Meter höher ist, als die Hochhausrichtlinien vorsehen. Das geschieht, ohne dass diese oder der Ergänzungsplan angepasst werden müssten. Die UBS erhält die Möglichkeit zur «Spektakelarchitektur». Die Stadt kriegt ein Stückchen Velodirektroute entlang der Aargauerstrasse. Diese ist sowieso im kommunalen Richtplan festgelegt und behördenverbindlich. Das Land dafür muss die Stadt für einen Bodenpreis, der sich an den planerischen Möglichkeiten orientiert, teuer kaufen. Dieser dürfte höher sein, als das in dieser Zentrumszone möglich ist. Die Erschliessung der Tiefgarage führt in die Aargauerstrasse, was zu Konflikten führen



wird. Ein Fussweg entlang der Gleise soll die Durchlässigkeit markant verbessern. Für mich ist es eine Selbstverständlichkeit, dass das Areal gut ins Quartiergefüge eingebettet wird. Zudem wird es mindestens 1500 Quadratmeter an öffentlich zugänglichem Freiraum geben. Wenn man von den Richtwerten der Stadt mit 5 Quadratmetern pro Arbeitsplatz ausgeht, käme man mit den geplanten 3000 Arbeitsplätzen auf einen Freiraum von 15 000 Quadratmetern. Die Baufelder füllen fast das ganze Areal. Bäume sind im Grenzabstand und in einem kleinen Vorbereich möglich, haben aber wenig Raum. Ob mit diesen minimalen Massnahmen zu einer guten Begrünung des Quartiers beigetragen wird, ist zweifelhaft. Es ist ein Beispiel dafür, dass mit einem Hochhaus kein Quadratmeter Freiraum gewonnen wird. Die Planung schafft Voraussetzungen für ein Richtprojekt, das in den Vorschriften gar nicht erwähnt wird. Im Erläuterungsbericht wird festgehalten, dass man sich an das Projekt halten soll, doch es bleibt unklar, ob dieses nicht mehr Marketing als Fakt ist. Auf die Frage, was mit dem Standort und den Gebäuden passiert, aus denen die Arbeitsplätze zentralisiert werden, gab die UBS keine Auskunft. Über diese Flächen und Objekte hätte verhandelt werden müssen. Das liegt ausserhalb des Perimeters des Privaten Gestaltungsplans, aber ist trotzdem eine verpasste Chance. Auch wenn die Konzentration von Arbeitsplätzen an guter Lage des Öffentlichen Verkehrs (ÖV) unbestritten ist, sind wir der Meinung, dass es ein schlechter Deal für die Stadt ist. Darüber täuschen die Visualisierungen des Hochhauses nicht hinweg, die viel Grün, Holz und Nachhaltigkeit versprechen. Wir lehnen den Gestaltungsplan ab. **Angelica Eichenberger (SP)** begründet das Postulat GR Nr. 2024/147 (vergleiche Beschluss-Nr. 3059/2024]: Die UBS hält sich im Privaten Gestaltungsplan bereits an die Hochhausrichtlinien, was wir begrüssen. Es wird aber nur das Minimum der 25 Stunden an öffentlicher Nutzung eingehalten, die auf dem Dachgeschoss zur Verfügung stehen müssen. Diese 25 Stunden pro Woche betragen nur 50 Prozent der Büroöffnungszeiten. Hier fordern wir den Stadtrat auf, in den weiteren Planungsschritten mit der UBS zu besprechen, ob sich die Öffnungszeiten auf Abende oder Wochenenden beziehen können, um die Zugänglichkeit für einen grösseren Teil der Bevölkerung zu gewährleisten.

Përparim Avdili (FDP) stellt namens der FDP-Fraktion den Ablehnungsantrag zum Postulat GR Nr. 2024/147 und begründet diesen: Das Postulat ist ein Irrläufer. Einen Privaten Gestaltungsplan kann man nur befürworten oder ablehnen. Per Postulat Änderungen zu fordern, ist baurechtlicher Irrsinn und rechtlich am falschen Ort. So wäre mit einem Nein in der jetzigen Sitzung viel Aufwand erspart. Zudem setzt die UBS die Hochhausrichtlinien aus freien Stücken um, bevor sie in Kraft treten.

Weitere Wortmeldungen:

Nicolas Cavalli (GLP): Die GLP ist an einer qualitativen Stadtentwicklung interessiert. Hin und wieder braucht es ein Grossprojekt einer Grossbank. Hinter der Verdichtung stehen wir. Die Zone, über die gesprochen wird, ist demokratisch legitimiert. Das jetzt zu kritisieren, ist nicht angebracht. Der Ort ist aufgrund seiner ÖV-Anbindung sehr geeignet und die Infrastruktur in diesem Gebiet wird oder ist bereits ausgebaut. Der Nutzungsdruck im ÖV wird zunehmen, doch es sind Kapazitäten vorhanden. Dass die UBS die



Hochhausrichtlinien in vorauseilendem Gehorsam erfüllt, wurde erwähnt. Das garantiert eine attraktive Erdgeschossnutzung, Durchlässigkeit und die Sicherstellung des Lokalklimas. Bei diesem Projekt wird grosser Wert auf die Begrünung auf dem Boden und an der Kaskade gelegt. Die GLP ist betreffend Dachgeschossnutzung gespalten. Es ergibt Sinn, das Geschoss punktuell zu nutzen. Zu bedenken ist aber, dass mit der Umsetzung der neuen Hochhausrichtlinien auf jedem Hochhaus eine Dachterrasse sein wird. Das klingt in Theorie gut, doch für die Nutzungen muss eine Nachfrage vorhanden sein und wenn sie publikumsorientiert sein soll, muss sie auch rentabel sein. Die Eigentümerin orientiert sich bei diesem Projekt an der 2000-Watt-Gesellschaft. Uns fehlte, dass die Netto-Null-Ziele nicht vertraglich genannt wurden. Das Thema wird in der Projektbeilage weniger verbindlich abgehandelt. Zusammenfassend stehen wir hinter der Verdichtung gemäss städtebaulichem Richtplan. Für uns ist das zukünftige VZA1 ein Puzzleteil, das wir in der Diskussion um den Richtplan forderten. Darum stimmen wir der Weisung zu. Dem Begleitpostulat stehen wir kritisch gegenüber, da wir uns fragen, ob es auf jedem Hochhaus eine Dachgeschossnutzung braucht. Die UBS bietet die Nutzung schon an, obwohl sie nicht müsste. Es sind minimal 25 Stunden festgelegt, die UBS kann das Dachgeschoss aber auch 50 Stunden öffnen, wenn das wirtschaftlich Sinn ergibt. Das möchten wir der Eigentümerin überlassen, darum lehnen wir das Begleitpostulat ab.

Jean-Marc Jung (SVP): Die Mehrwertabgabe wird knapp 10 Millionen Franken sein, was nicht wenig ist. Die Bankangestellten benötigen attraktive Arbeitsplätze, da sie über wichtiges Know-how für die Schweiz verfügen. Sollte dieses ins Ausland abwandern, ist es weg. Know-how ist der Rohstoff unseres Landes. Im Begleitpostulat spiegelt sich die Grundeinstellung, immer mehr auf Kosten anderer zu wollen. In diesem Fall zeigt sich das in der Wiederverhandlung der Öffnungszeiten. Indirekt kommen die Hochhausrichtlinien zur Anwendung. Viele Dachterrassen für alle ist ein träumerischer Wunsch, der den privaten Hochhausinvestoren zusätzliche Kosten verursacht. Es soll nicht noch mehr öffentliches Interesse auf privaten Hochhäusern behauptet werden. Die Stadt kann die Terrassen auf eigenen Hochhäusern umsetzen, wir warten auf einen entsprechenden Vorstoss der Linken. Altstetten ist als Aussichtsort uninteressant. Die UBS soll nicht zu längeren Öffnungszeiten gezwungen werden. Irgendwann gibt es zu viele Dachterrassen oder sie werden unattraktiv. Das Begleitpostulat geht in die falsche Richtung.

Brigitte Fürer (Grüne): Für attraktive Arbeitsplätze braucht es einen Freiraum, den man nutzen kann. Zum Postulat: Die Dachfläche ist attraktiv, doch es braucht nicht auf jedem Hochhaus eine Dachterrasse mit Bar oder Restaurant. Wenn, wäre eine frei zugängliche Nutzung sinnvoll. Das urbane Leben soll am Boden geschehen und nicht auf 110 Metern Höhe. Urbanität zeichnet sich durch vielfältige Nutzungen aus, die zusammenkommen. Darum sehen wir das Postulat kritisch. Dächer sind toll, aber sie können der Bevölkerung nicht als Zückerchen zugeworfen werden, um das Projekt zu versüssen.

Claudia Rabelbauer (EVP): Die Fraktion Die Mitte/EVP wird dem Gestaltungsplan zustimmen. Es ist der richtige Ort für ein solches gut ausgestaltetes Hochhaus. Das Postulat lehnen wir aus den Gründen ab, die bereits genannt wurden. Die Unternehmerinnen



und Unternehmer wissen selbst am besten, was funktioniert und was nicht.

Marco Denoth (SP) zieht das Postulat GR Nr. 2024/147 zurück: Wenn ich richtig zugehört habe, sind alle gerne auf Dächern, aber es soll nicht zu viele davon geben. Wenn alle auf diese Dachterrasse wollen, reichen die 25 Stunden pro Woche nicht. Der Markt soll das regeln. Auch wenn es laut Hochhausrichtlinien die Minimaldauer ist, wären längere Öffnungszeiten sinnvoll. STR André Odermatt hat hoffentlich gute Kontakte zu den Investor*innen und kann ein gutes Wort für die Dachterrassenöffnung einlegen. Dass private Gestaltungspläne nur angenommen oder abgelehnt werden können, ist klar. Ein Postulat ist auch nur ein Prüfauftrag an den Stadtrat und keine Aufgabe. Die UBS wird das Geschäft wahrscheinlich ebenfalls verfolgen und den Wunsch wahrnehmen. Das Postulat wird zurückgezogen, da es nicht abgelehnt werden soll.

Përparim Avdili (FDP): Die UBS legte ihre Gebäudestrategie in der Kommission glaubhaft und präzise dar. Sie wird mit diesem Gestaltungsplan so umgesetzt, dass es einen grossen städtebaulichen Gewinn für Altstetten und die Stadt gibt. Das Gebäude muss sowieso saniert werden. Die UBS hat das Projekt, das mit guter ÖV-Anbindung verdichtet gebaut und die weiteren genannten Vorteile bringt, in mehreren Studien ausgearbeitet. Interessant ist, dass die UBS freiwillig und ohne Rechtszwang die Hochhausrichtlinien umsetzt. Das ist ein klares Bekenntnis zum Standort Zürich und die Annahme des Gestaltungsplans stärkt die Stadt als Wirtschaftsstandort. Das Postulat wurde zwar zurückgezogen, doch ich möchte anmerken, dass es keinen Sinn ergibt, die Öffnungszeiten vorzugeben, wenn sie der Markt regeln soll. Wenn sich die Öffnung lohnt, wird die UBS nicht bei der Minimalnutzung bleiben. Das soll ihr selbst überlassen werden. Die Weisung ist ein ausgewogenes und zukunftsgerichtetes Bauprojekt.

Tanja Maag (AL): Der Gestaltungsplan wirkt verführerisch. Der Vergleich mit weiteren Hochhäusern in der Umgebung spräche für den Bau. Es ist aber ein Richtprojekt und wir können nicht davon ausgehen, dass alles gemäss Visualisierung umgesetzt wird. Die Ästhetik ist für die AL nicht das Prüfkriterium für den Bau eines Hochhauses. Ein Hochhaus soll immer eine Ausnahme sein und als Sonderrecht betrachtet werden. Je höher ein Hochhaus, desto mehr muss es aus ökologischer, städtebaulicher und sozialer Sicht leisten. Einige Kriterien werden erfüllt. Das Augenmerk auf die Hochhausrichtlinien erachten wir nicht als vorauseilenden Gehorsam, sondern als Sinn für städtebauliche Entwicklung. Hochhäuser, die höher als 80 Meter sind, beeinflussen das Stadtbild wesentlich. Die ökologischen Kriterien wurden teilweise ausreichend dargelegt, andere, wie die Biodiversitätsförderung, weniger. Ein wesentliches Qualitätsmerkmal ist der Mehrwert für das Gemeinwesen. Die Punkte publikumsorientierte Nutzung, Angebot der Nahversorgung, soziokulturelle Dienstleistungen und öffentliche Bereiche mit 50 Prozent Anteil ohne Konsumzwang sind bei diesem Objekt nicht genügend. Die UBS zieht Mehrwert aus dem Projekt, besonders in Bezug auf die Nutzungszahlen. Im Gegenzug erwarten wir mehr Qualität für die Allgemeinheit der Stadt. Der Nachhaltigkeitsgedanke des Privaten Gestaltungsplans endet für uns bei der nicht schlüssigen Immobilienstrategie der UBS. Diese hat mit der Übernahme der CS ihr Immobilienportfolio erheblich erweitert.



6 / 7

*Mitarbeiter*innen sollen zentralisiert, Liegenschaften frei werden. Stellen sollen abgebaut und tendenziell weniger Büroräumlichkeiten benötigt werden, was die Gesamtstrategie unklar macht. Das Wunschhochhaus der UBS steht mit seinen 110 Metern in vielerlei Hinsicht schräg in der Landschaft. Die AL lehnt den Privaten Gestaltungsplan ab.*

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–3

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–3.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–3.

Mehrheit:	Referat: Marco Denoth (SP); Dr. Mathias Egloff (SP), Vizepräsidium; Snezana Blickenstorfer (GLP), Reto Brüesch (SVP), Nicolas Cavalli (GLP), Angelica Eichenberger (SP), Jean-Marc Jung (SVP), Claudia Rabelbauer (EVP), Marita Verbali (FDP) i. V. von Flurin Capaul (FDP)
Minderheit:	Referat: Brigitte Furer (Grüne), Präsidium; Karen Hug (AL)
Abwesend:	Jürg Rauser (Grüne), Roger Suter (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 87 gegen 24 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 4

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 4.

Zustimmung:	Referat: Marco Denoth (SP); Brigitte Furer (Grüne), Präsidium; Dr. Mathias Egloff (SP), Vizepräsidium; Snezana Blickenstorfer (GLP), Reto Brüesch (SVP), Nicolas Cavalli (GLP), Angelica Eichenberger (SP), Karen Hug (AL), Jean-Marc Jung (SVP), Claudia Rabelbauer (EVP), Marita Verbali (FDP) i. V. von Flurin Capaul (FDP)
Abwesend:	Jürg Rauser (Grüne), Roger Suter (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 111 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Areal VZA1», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Plan Mst. 1:500 (Beilagen 1 und 2), wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Areal VZA1» in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.



7 / 7

Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

3. Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan «Areal VZA1» nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

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

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 17. April 2024 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 17. Juni 2024)

3078. 2024/147

Postulat von Marco Denoth (SP) und Angelica Eichenberger (SP) vom 03.04.2024: Geplantes Hochhaus der UBS auf dem «Areal-VZA1», längere Zugänglichkeit des öffentlichen Bereichs auf dem Dach oder des obersten Geschosses als die 25 Stunden pro Woche gemäss Entwurf der Vorschriften des privaten Gestaltungsplans

Gemäss schriftlicher Mitteilung ist der Vorsteher des Hochbaudepartements namens des Stadtrats bereit, das Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

Wortmeldungen siehe GR Nr. 2023/405, Beschluss-Nr. 3077/2024.

Angelica Eichenberger (SP) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 3059/2024).

Përparim Avdili (FDP) stellt namens der FDP-Fraktion den Ablehnungsantrag und begründet diesen.

Marco Denoth (SP) zieht das Postulat zurück.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat