



Beilage 2 zu STRB Nr. 439/2019

---

Planungsbericht

---

21. März 2019

Swiss Life Asset Management

# **Teilrevision Ergänzender privater Gestaltungsplan Avaloq**

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



---

**Strittmatter Partner AG**

Vadianstrasse 37  
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43  
F: +41 71 222 26 09

[www.strittmatter-partner.ch](http://www.strittmatter-partner.ch)

Projektleitung

**Armin Meier**

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU  
Wirtschaftsingenieur, FH, Planer REG A

Fachbearbeitung

**Elio Pescatore**

BSc FH in Raumplanung

522.001:18:430:02:PB\_A\_190418.docx

# Inhaltsverzeichnis

---

Swiss Life Asset Management

Teilrevision Ergänzender privater Gestaltungsplan Avaloq

---

Planungsbericht

---

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1	Sachverhalt	4
1.2	Planungsanlass	7
<b>2</b>	<b>Vorhaben</b>	<b>8</b>
2.1	Geplante Passerelle	8
<b>3</b>	<b>Erläuterung Teilrevision</b>	<b>10</b>
3.1	Materielle Änderungen	10
3.2	Auswirkungen	10
<b>4</b>	<b>Verfahren und Mitwirkung</b>	<b>11</b>
4.1	Erarbeitung	11
4.2	Öffentliche Auflage	11
4.3	Kantonale Vorprüfung	11
4.4	Überarbeitung	11
4.5	Festsetzung Stadtrat	11
4.6	Weiteres Verfahren	11

# 1 Ausgangslage

---

## 1.1 Sachverhalt

### 1.1.1 Planungsgebiet

Das rund 20 Hektar grosse ehemalige Industriegebiet Manegg, im Süden von Zürich, befindet sich im Umbruch. Durch die Abwanderung von Industriebetrieben wie der «Sihlpapier» werden grosse Flächen für neue Nutzungen frei. Die Manegg wandelt sich zu einem neuen, durchmischten Stadtquartier.

Das Entwicklungsgebiet Manegg liegt inselartig zwischen der Autobahn A3 und der Sihl in direkter Nachbarschaft zu Leimbach. Es profitiert von der Nähe zu grosszügigen Grün- und Erholungsräumen, insbesondere zur Sihl, der Allmend und den ausgedehnten Wäldern entlang der Albiskette. Die Manegg ist stark vom Verkehr geprägt. Die Allmendstrasse und die SZU-Bahnlinie durchqueren das Gebiet und die Autobahn A3 bildet in erhöhter Lage eine prägnante Kante. Mit der Sihltal-Zürich-Uetliberg Bahn (SZU) und der Buslinie Nr. 70 ist die Manegg mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Mit der Eröffnung des Uetlibergtunnels hat das Entwicklungsgebiet weiter an Attraktivität gewonnen.

Der ergänzende private Gestaltungsplan (EGP) Avaloq umfasst die insgesamt rund 2.3 ha grosse Parzellen W06717 – W06720 (auch bekannt als Philipps-Areal). Das Areal befindet sich heute im Eigentum verschiedener Institutionen der Swiss Life. Es soll nachhaltig sowie in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität entwickelt werden. Die bestehende Arbeitsnutzung soll vergrössert und zusätzlich mit einer Wohnnutzung ergänzt werden.

Abb. 1 Orthofoto Planungsgebiet (map.admin.ch, 13.07.2018)  
Blau: Parzellen und Geltungsbereich EGP



### **1.1.2 Privater Gestaltungsplan Manegg**

Der übergeordnete private Gestaltungsplan Manegg mit Umweltverträglichkeitsprüfung wurde 2011 in Kraft gesetzt.

In diesem Rahmengestaltungsplan wurden zentrale Belange wie Fahrten, Parkierung, Nutzungsart, Nutzungsmasse, Freiraum sowie Ökologie geregelt. Zudem wurde festgelegt, dass für einzelne Teilgebiete sowie bei einer Wohnnutzung ergänzende Gestaltungspläne zwingend erforderlich sind.

Der Gemeinderat hat dem privaten Gestaltungsplan Manegg am 10. März 2010 mit GRB-Nr. 5655 zugestimmt. Die Baudirektion hat den GP Manegg am 27. Januar 2011 genehmigt. Die Inkraftsetzung erfolgte auf den 12. März 2011.

### 1.1.3 Ergänzender privater Gestaltungsplan Avaloq

Im Teilgebiet K des Rahmengestaltungsplans wurde der ergänzende private Gestaltungsplan (EGP) Avaloq erarbeitet. In diesem wurden die Nutzungsmasse, die Lage der Gebäude und die Nutzungen in den Bauten gegenüber dem Rahmengestaltungsplan konkretisierende Bestimmungen erlassen. Der EGP ermöglicht den Neubau eines ergänzenden Büro-/Gewerbebaus (Baubereich D3) an der Allmendstrasse, der mit der bestehenden Baute (Baubereich D1) eine gegen Süden geöffnete U-Form bildet, die im Sockel bebaut ist (Baubereich D3). An der Allmendstrasse ist zudem ein Wohnbau geplant (Baubereich C). Die Erdgeschosse der Bauten an der Allmendstrasse sind öffentlichen, gewerblichen oder Dienstleistungsnutzungen vorbehalten. Die hinten liegenden Baubereiche gegen die Sihl (Baubereiche A und B) sind ebenfalls als Wohnbauten geplant.

Abb. 2 Ausschnitt EGP Avaloq



Der Stadtrat hat dem EGP Avaloq mit StRB-Nr. 263 vom 18. März 2015 zugestimmt. In der Folge wurde der EGP Avaloq von der Baudirektion am 29. Juni 2015 genehmigt und am 14. September 2015 in Kraft gesetzt.

#### **1.1.4 Festlegung des Gewässerraums der Sihl**

Für das Teilgebiet E des übergeordneten privaten Gestaltungsplanes Manegg wird derzeit der private ergänzende Gestaltungsplan «Obere Allmend – Manegg» erarbeitet. Parallel dazu soll der Gewässerraum an der Sihl im Abschnitt zwischen der Maneggbrücke und der Querung der Autobahn A3 festgelegt werden (§15 HWSchV).

Der Vorprüfungsbericht des AWEL vom 5.7.2018 liegt vor (§15a HWSchV). Die vorliegende Revision des EGP Avaloq betrifft die Baubereiche D, welche nicht im Nahbereich der Sihl liegen. Die Revision des EGP Avaloq kann daher unabhängig von der Festlegung des Gewässerraumes erfolgen.

#### **1.1.5 Kommunalen Richtplan Siedlung Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen**

Die Stadt Zürich erarbeitet zurzeit erstmals einen kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen. Gleichzeitig wird der bereits bestehende kommunale Verkehrsplan überarbeitet. Der Entwurf des kommunalen Richtplans liegt vom 24. September bis 22. November 2018 öffentlich auf. Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen werden keine Festsetzungen getroffen, welche das Planungsgebiet betreffen.

#### **1.1.6 Planungsbericht zum rechtskräftigen Gestaltungsplan**

Bezüglich der weiteren Ausgangslage sowie der planerischen Grundlagen wird auf den Planungsbericht nach Art. 47 RVP zum EGP Avaloq (dat. 16. Februar 2015) verwiesen.

---

## 1.2 Planungsanlass

Die Baubereiche D1 und D3 des EGP Avaloq werden voraussichtlich beide von der Avaloq AG genutzt werden. Im Rahmen der Projektierungsarbeiten wurde zur Verbesserung der internen Erschliessung der Bedarf für eine die Baubereiche D1 und D3 verbindende Passerelle erkannt. Mit dem rechtsgültigen Gestaltungsplan ist diese Passerelle nicht vorgesehen und somit nicht bewilligungsfähig. Deshalb soll der EGP Avaloq in diesem Umfang mittels Teilrevision angepasst werden.

Es handelt sich bei dieser Ergänzung um eine untergeordnete Anpassung im Sinne von §87 PBG.

## 2 Vorhaben

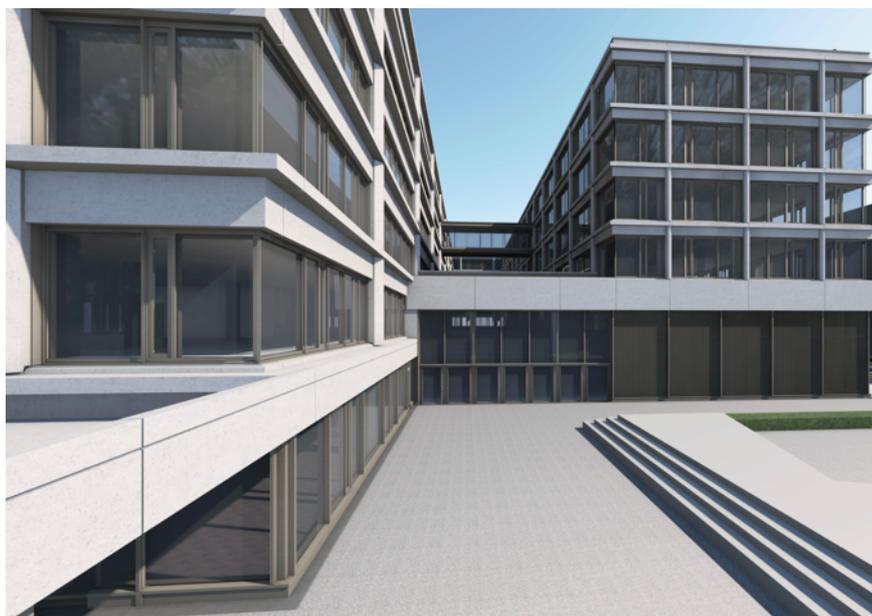
### 2.1 Geplante Passerelle

Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, die auch schon den Studienauftrag gewonnen und das Grundlagenprojekt für den EGP Avaloq erarbeitet hatten, haben ein Richtprojekt erarbeitet. Die Pläne sehen im vierten Obergeschoss die Erstellung einer eingeschossigen, in den Hof zurückversetzten Passerelle vor, die die Bauten in den Baubereichen D1 und D3 verbindet. Sie soll transparent, in einer der Fassade der Hauptbauten verwandten Art gestaltet und materialisiert werden. Die Passerelle ermöglicht eine effizientere interne Erschließung innerhalb der Gebäude. Die Passerelle ist im Grundriss in Abb. 3 violett eingezeichnet.

Abb. 3 Grundriss 4. Obergeschoss (Richtprojekt Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, 14.03.2018)



Abb. 4 Perspektive Auditorium (Richtprojekt Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, 14.03.2018)



---

Abb. 5 Perspektive Innenhof (Richtprojekt  
Michael Meier und Marius Hug Architek-  
ten AG, 14.03.2018)



# 3 Erläuterung Teilrevision

---

## 3.1 Materielle Änderungen

Durch eine Erweiterung von Art. 3 um einen Absatz 5 und eine Ergänzung von Art. 4 Abs. 1 und 2 soll die Erstellung einer Passerelle zwischen den Baufeldern D1 und D3 ermöglicht werden. Die Lage und Dimensionierung der Passerelle werden in den Vorschriften festgelegt. Sie ist in ihrer Funktion und in ihrem Ausmass ein horizontaler Gebäudeabschnitt, der gemäss PBG § 275 ein Vollgeschoss begründet.

Eine Ergänzung des Planes ist nicht notwendig, da die Änderungen in den Vorschriften nachvollziehbar und ausreichend genau bestimmt werden können.

---

## 3.2 Auswirkungen

Gegenstand der Teilrevision sind ausschliesslich die beschriebenen materiellen Anliegen. Die übrigen Vorschriften – Text und Plan – des rechtskräftigen Gestaltungsplanes bleiben in Kraft und werden nicht berührt. Die Teilrevision des EGP Avaloq ist damit nur eine untergeordnete Änderung.

Durch die vom südlichen Freiraum abgerückte Lage im Hof tritt die Passerelle nur begrenzt in Erscheinung. Durch die auf das notwendige Minimum beschränkte Dimensionierung in Höhe und Breite wird die Wirkung des Hofes nur minimal verändert. Die Durchlässigkeit für Licht und Luft ist damit weiterhin gewährleistet. Die Passerelle an sich soll zurückhaltend in der gleichen Art wie die Hauptbauten gestaltet werden und sich so harmonisch in den Komplex einfügen.

Mit der Erstellung der Passerelle ist keine Erhöhung der maximal zulässigen Gesamtnutzfläche notwendig. Die Erstellung der Gebäude mit Passerelle kann innerhalb der festgelegten Gesamtnutzfläche realisiert werden. Die Passerelle dürfte maximal 50 m<sup>2</sup> Fläche umfassen.

Da die gemäss Art. 4 zulässige Gesamtnutzfläche nicht erhöht wird, sind auch keine Anpassungen bezüglich Erschliessung und Abstellflächen erforderlich.

# 4 Verfahren und Mitwirkung

---

## 4.1 Erarbeitung

Die Teilrevision des EGP Avaloq wurde durch Strittmatter Partner AG in Zusammenarbeit mit Meier Hug Architekten und dem Amt für Städtebau erarbeitet.

---

## 4.2 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision wurde vom 8. Dezember 2018 bis am 11. Februar 2019 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein.

---

## 4.3 Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen wurden der Baudirektion zur Vorprüfung zugestellt. In der Stellungnahme des Amtes für Raumentwicklung wurden keine Änderungsanträge gestellt und die Genehmigungsfähigkeit der Teilrevision bestätigt.

---

## 4.4 Überarbeitung

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der kantonalen Vorprüfung und der städtischen Ämtervernehmlassung wurden die Dokumente überarbeitet.

---

## 4.5 Festsetzung Stadtrat

Die Teilrevision des ergänzenden Privaten Gestaltungsplans bedarf der Festsetzung durch den Stadtrat.

---

## 4.6 Weiteres Verfahren

### **Genehmigung Kanton**

Anschliessend verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision.

### **Rekursfrist**

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird die Teilrevision des ergänzenden Privaten Gestaltungsplans während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

### **Inkraftsetzung**

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