Beilage 1 zu STRB Nr. 634/2021
23. Juni 2021

Privater Gestaltungsplan, «Areal Flur Süd»

Zürich-Altstetten, Kreis 9, Kanton Zürich

Vorschriften

Die Grundeigentümerin

UBS Business Solutions AG
Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich

Zürich, ……..……

……

Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. ……... **vom** ……..……

Im Namen des Gemeinderats
Die Präsidentin / Der Präsident: ……

Die Sekretärin / Der Sekretär: ……

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. …… **vom** ……

Für die Baudirektion ……

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. ……vom …….. auf den ……

Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Areal Flur Süd»

vom […]

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 56 Abs. 1 lit. c GO[1] und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 23. Juni 2021[2],

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Zweck und Ziele

Art. 1 [1] Der private Gestaltungsplan «Areal Flur Süd» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Dienstleistungszentrums am Standort Flur-/Flüelastrasse mittels einer etappierten Entwicklung von hoher städtebaulicher und stadträumlicher Qualität.

[2] Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

a. Weiterentwicklung des Dienstleistungscampus im Gebiet Flur Süd sowie Schaffung wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze;
b. Schaffung einer öffentlich nutzbaren Fuss- und Velowegverbindung zwischen Flur- und Flüelastrasse;
c. Aufwertung und Vergrösserung der Freiräume zugunsten der Öffentlichkeit;
d. Schaffung der Voraussetzungen für die langfristige Integration der Energiezentrale des Energieverbunds Flurstrasse in die Arealentwicklung;
e. Entwicklung des Areals orientiert an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft gemäss Art. 10 GO.

Bestandteile

Art. 2 Der private Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 zusammen.

Geltungsbereich

Art. 3 Diese Vorschriften gelten für den im Plan bezeichneten Geltungsbereich zwischen der Flurstrasse und der Flüelastrasse.

[1] AS 101.100
[2] STRB Nr. 634 vom 23. Juni 2021.

Geltendes Recht

Art. 4 [1] Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO)[3] im Geltungsbereich keine Anwendung.

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

[3] Übergeordnetes kantonales und eidgenössisches Recht bleiben vorbehalten.

[4] Für diesen Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)[5] und den zugehörigen Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Teilgebiete

Art. 5 Der Geltungsbereich ist in folgende Teilgebiete unterteilt:

a. Teilgebiet A mit dem oberirdischen Baubereich A1 sowie den unterirdischen Baubereichen U2 und zu Teilen U1;
b. Teilgebiet B mit dem oberirdischen Baubereich B1 und Teilen des unterirdischen Baubereichs U3;
c. Teilgebiet C mit dem oberirdischen Baubereich C1 sowie Teilen der unterirdischen Baubereiche U1 und U3.

Nutzweise

Art. 6 [1] Es sind mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Infrastrukturen für die Energieversorgung des Quartiers zulässig.

[2] Publikumsintensive Verkaufsnutzungen, insbesondere Einkaufszentren, Warenhäuser und dergleichen, die einen dauernden intensiven motorisierten Verkehr auslösen, sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

[3] Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind in den Geltungsbereichen nicht zulässig.

Ausnützung

Art. 7 [1] Die maximal anrechenbare Geschossfläche in allen Geschossen beträgt:

a. im Teilgebiet A: 22 000 m^2;
b. im Teilgebiet B: 11 000 m^2;
c. im Teilgebiet C: 32 000 m^2.

[2] Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen alle dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendba-

[3] vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.
[4] vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.
[5] vom 7. September 1975, LS 700.1.

ren Räume in allen Geschossen (einschliesslich Dach- und Untergeschossen) unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

[3] Die Übertragung von anrechenbarer Geschossfläche in andere Teilgebiete ist zulässig; die anrechenbare Geschossfläche gemäss Abs. 1 darf dabei um höchstens 10 Prozent überschritten werden.

Baubereiche

Art. 8 [1] Die Gebäude sind innerhalb der im Plan angegebenen Baubereiche anzuordnen.

[2] Im Bereich von im Plan als Pflichtlinie bezeichneten Baubereichsbegrenzungen sind Gebäude auf die Baubereichsbegrenzung zu stellen; nur untergeordnete Fassadenteile dürfen zurückweichen.

[3] Folgende Gebäudeteile und Anlagen dürfen, vorbehältlich der Baulinienbereiche, über die Baubereiche hinausragen oder diese überstellen:

a. Dachvorsprünge und technische Anlagen wie Kamine, Lüftungskanäle und dergleichen;

b. einzelne oberirdische Vorsprünge wie Vordächer, Erker, Balkone, auskragende Gebäudeecken und dergleichen, jedoch insgesamt höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge; diese Vorsprünge dürfen höchstens 1,5 m über die Baubegrenzungslinien hinausragen und haben einen Vertikalabstand von mindestens 3 m ab gestaltetem Terrain einzuhalten;

c. zwischen den Baubereichen C1 (Süd-Ost-Fassade) und B1 (Nord-West-Fassade) ist in jedem Obergeschoss höchstens eine Passerelle über eine Breite von höchstens 5 m zulässig.

[4] Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG[6] sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Hochhaus

Art. 9 [1] Im Baubereich A1 ist ein Hochhaus zulässig.

[2] Massgebend für den Nachweis des Schattenwurfs ist ein Vergleichsprojekt, das durch die rechtskräftigen Baulinien und in Abweichung von Art. 11 Abs. 3 durch die einzuhaltenden Grenzabstände definiert wird; das Vergleichsprojekt hat eine Gebäudehöhe von 25 m ab dem gewachsenen Boden und eine Firsthöhe von 7 m einzuhalten.

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

Art. 10 [1] Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baubereiche sowie den im Plan bezeichneten unterirdischen Baubereichen zulässig.

[6] vom 7. September 1975, LS 700.1

[2] Im unterirdischen Baubereich U1 müssen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile einen Abstand zum gestalteten Boden von mindestens 1,5 m, in den Baubereichen U2 und U3 von mindestens 3,5 m einhalten.

Abstände

Art. 11 [1] Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

[2] Es darf auf die Baubereichsbegrenzung gebaut werden.

[3] Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die kantonalen Grenz-, Gebäude-, Strassen- und Wegabstände innerhalb des Geltungsbereichs zustimmungsfrei unterschritten werden.

Gewachsener Boden

Art. 12 Der gewachsene Boden wird wie folgt festgelegt:

a. Teilgebiet A: 407,1 m ü. M.;
b. Teilgebiet B: 408,9 m ü. M.;
c. Teilgebiet C: 407,7 m ü. M.

Abgrabungen, Aufschüttungen

Art. 13 [1] Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen und Anlieferungszonen sind zulässig.

[2] Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.

[3] Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs sowie zum Hochwasserschutz können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Gebäudehöhe

Art. 14 Die maximale Gebäudehöhe wird durch Eintrag im Plan festgelegt.

Geschosszahl

Art. 15 Die Zahl der anrechenbaren Geschosse ist im Rahmen des PBG[7] frei.

Erdgeschoss

Art. 16 [1] Die zur Flurstrasse, zur Vorzone und zum Fuss- und Veloweg gemäss Planeintrag orientierten Teile des Erdgeschosses im Baubereich A1 sind mindestens in der ersten Raumtiefe mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 4,5 m auszugestalten.

[2] Der zur Flurstrasse orientierte Teil des Erdgeschosses im Baubereich C1 ist mindestens in der ersten Raumtiefe mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 4,5 m auszugestalten, wobei diese durch den Einzug von Galerien verringert werden darf.

[3] An den zur Flurstrasse, zur Vorzone und zum Fuss- und Veloweg gemäss Planeintrag orientierten Gebäudefassaden des Baubereichs A1 sind im Erdgeschoss mindestens in der ersten Raumtiefe

[7] vom 7. September 1975, LS 700.1.

nur publikumsorientierte Nutzungen, wie z. B. Gaststätten, Verkaufsgeschäfte und Kinderbetreuungseinrichtungen, zulässig.

[4] An den zur Flüelastrasse und zum Pocket-Park gemäss Planeintrag orientierten Gebäudefassaden des Baubereichs B1 sind im Erdgeschoss mindestens in der ersten Raumtiefe nur Gewerbenutzungen sowie publikumsorientierte Nutzungen, wie z. B. Gaststätten, Verkaufsgeschäfte und Kinderbetreuungseinrichtungen zulässig.

Dachgestaltung

Art. 17 Es sind nur Flachdächer zulässig.

Technisch bedingte Dachaufbauten

Art. 18 [1] Über das oberste Geschoss hinaus sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Beschattungsanlagen, Kamine, Abluftrohre, Absturzsicherungen, Treppen- und Liftaufbauten, Sende- und Empfangsanlagen, Oberlichter sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie zulässig.

[2] Für Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie gilt eine maximale Höhe von 1,2 m.

[3] Anlagen zur Fassadenreinigung müssen im Ruhezustand innerhalb von Ebenen liegen, die:

a. unter 45 Grad an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden; und

b. höchstens bis zu einer oberen Ebene ansteigen, die in 4,5 m Höhe parallel zur Verbindung zwischen den massgeblichen Schnittlinien verläuft.

Dachbegrünung

Art. 19 [1] Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.

[2] Mit Ausnahme des Hochhausdachs ist der Gesamtaufbau auf den Flachdächern so zu dimensionieren, dass die Flachdächer gleichermassen der Begrünung und der Retention dienen.

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

Etappierung

Art. 20 [1] Die bauliche Entwicklung erfolgt in drei Etappen:

a. Etappe 1 umfasst im Wesentlichen einen Neubau im Baubereich A1, die Realisierung des im Plan bezeichneten öffentlich nutzbaren Fuss- und Velowegs sowie die Aufwertung der im Plan bezeichneten Vorzone;

b. Etappe 2 umfasst im Wesentlichen einen Ersatzneubau im Baubereich B1, die Realisierung des im Plan bezeichneten Pocket-Parks sowie die gestalterische Aufwertung aller übrigen Freiflächen im Geltungsbereich;

c. Etappe 3 umfasst im Wesentlichen einen Ersatzneubau im Baubereich C1.

[2] Weitere untergeordnete Etappierungen sind zulässig.

C. Freiraum

Umgebungsplan

Art. 21 Mit den Baugesuchen für die Etappen 1, 2 und 3 gemäss Art. 20 ist jeweils ein Umgebungsplan für den gesamten Geltungsbereich einzureichen, der die Gestaltung sowie die zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung aller Freiräume umfasst.

Öffentlich nutzbare Freiräume

Art. 22 [1] Der im Plan als Vorzone bezeichnete Bereich ist als öffentlich nutzbarer Freiraum mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten.

[2] Innerhalb des im Plan mit Pocket-Park bezeichneten Bereichs ist ein zusammenhängender, begrünter, öffentlich nutzbarer Freiraum mit einer Mindestgrösse von 1800 m^2 zu erstellen.

Freiflächenziffer

Art. 23 [1] Für die Etappe 1 gilt im gesamten Geltungsbereich eine Freiflächenziffer von 15 Prozent.

[2] Für die Etappen 2 und 3 gilt im gesamten Geltungsbereich eine Freiflächenziffer von 20 Prozent.

Durchgrünung

Art. 24 [1] Die Gestaltung des Aussenraums muss zu einer guten Durchgrünung des Quartiers beitragen.

[2] Es sind mindestens an den im Plan bezeichneten Lagen Grossbäume zu pflanzen.

[3] Entlang der Flurstrasse ist unter Berücksichtigung der Erschliessung eine raumwirksame Begrünung anzulegen.

[4] Entlang der Flüelastrasse sind unter Berücksichtigung der Erschliessung Bäume zu pflanzen.

Unversiegelte Fläche

Art. 25 Die unversiegelte Fläche beträgt im gesamten Geltungsbereich mindestens:

a. in Etappe 1: 2190 m^2;

b. in Etappe 2: 3255 m^2;

c. in Etappe 3: 3655 m^2.

D. Gestaltung

Gestaltung

Art. 26 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht; diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Reklameanlagen und Beleuchtung.

Art. 27 Für die Realisierung der Etappen 1, 2 und 3 besteht jeweils die Pflicht, ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb) durchzuführen.

Qualitätssicherung

E. Erschliessung und Parkierung

Art. 28 Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr ist auf das öffentliche Fuss- und Velowegnetz auszurichten.

Erschliessung Fuss- und Veloverkehr

Art. 29 Der im Plan bezeichnete öffentlich nutzbare Fuss- und Veloweg muss eine Breite von mindestens 4 m aufweisen.

Öffentlich nutzbarer Fuss- und Veloweg

Art. 30 [1] Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt an den im Plan bezeichneten Bereichen über die Flüela- und Flurstrasse.

Erschliessung motorisierter Individualverkehr, Anlieferung

[2] In Etappe 1 erfolgt die Anlieferung in den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gestaltungsplans bestehenden Bereichen.

[3] Mit Inbetriebnahme von Etappe 2 wird die Anlieferung auf den im Plan bezeichneten Bereich beschränkt.

Art. 31 [1] Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder und leichte Zweiräder richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV[8].

Anzahl Abstellplätze

[2] Für Neubauten darf höchstens die gemäss PPV mindestens erforderliche Anzahl Abstellplätze für Personenwagen erstellt werden.

[3] Für alle Bestandesbauten zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gestaltungsplans ist die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen mit Inbetriebnahme der Etappe 1 auf die höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze gemäss PPV zu reduzieren.

[4] Von der gesamthaft zulässigen Anzahl Abstellplätze für Personenwagen dürfen höchstens 118 Abstellplätze in der Tiefgarage des nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurparks bereitgestellt werden.

Art. 32 Die Abstellplätze für Personenwagen sind mit Inbetriebnahme der Etappe 1 unterirdisch anzuordnen; das gilt auch für die verbleibenden Abstellplätze gemäss Art. 31 Abs. 3.

Anordnung der Abstellplätze für Personenwagen

Art. 33 Die Abstellplätze für leichte Zweiräder sind im Geltungsbereich sicher und gut zugänglich an geeigneten Lagen zu erstellen, wobei mindestens der für Beschäftigte bestimmte Teil dieser Abstellplätze witterungsgeschützt sein muss.

Anordnung der Abstellplätze für leichte Zweiräder

Art. 34 Die Abstellplätze für Motorräder sind im Geltungsbereich sicher und gut zugänglich an geeigneten Lagen zu erstellen.

Anordnung der Motorradabstellplätze

[8] vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

F. Umwelt

Lärmempfindlichkeitsstufe

Art. 35 Im Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV)[9].

Ökologischer Ausgleich

Art. 36 Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz[10] zu optimieren.

Lokalklima

Art. 37 [1] Die Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann.

[2] Es ist aufzuzeigen, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen werden kann.

Entwässerung, Retention

Art. 38 [1] Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung[11] in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

[2] Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer[12] abzuleiten.

[3] Mit jedem Baugesuch ist der zuständigen Behörde ein Entwässerungskonzept einzureichen, das auch die Versickerungs- und Retentionsvolumina bestimmt.

Energie

Art. 39 [1] Neubauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich[13], Ausgabe 2009, Abschnitt II. Teil 1, um mindestens 30 Prozent unterschreiten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-

---

[9] vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.
[10] vom 16. Januar 1991, SR 451.1.
[11] vom 6. Mai 1981, LS 700.21.
[12] vom 24. Januar 1991, SR 814.20.
[13] Anhang Ziff. 1.11 zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I) vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

P-Standards[14], Ausgabe 2020.1, entsprechen; Neubauten haben zudem den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco[15], Ausgabe 2020, einzuhalten.

[2] Umbauten von Bestandesbauten, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gestaltungsplans bestehen, müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, Abschnitt II. Teil 1 einhalten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-Standards[16] für Umbauten, Ausgabe 2017, entsprechen; diese Vorgaben gelten, soweit deren Einhaltung technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

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

[4] Die Energieversorgung für Raumwärme und Warmwasser erfolgt über den Energieverbund Flurstrasse, soweit der Wärmebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann und der Anschluss technisch möglich ist.

G. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 40 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

[14] Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.
[15] Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.
[16] Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.