Stadt Zürich
Stadtrat

Beschluss des Stadtrats

vom 23. Juni 2021

Nr. 634/2021
Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Areal Flur Süd», Zürich-Altstetten, Kreis 9

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Der private Gestaltungsplan «Areal Flur Süd» schafft die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung des Areals basierend auf dem Masterplan «Zürich Altstetten, Arealentwicklung Flur Süd». Dem Masterplan hatte der Stadtrat mit Beschluss Nr. 513/2020 zugestimmt.

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, dem privaten Gestaltungsplan «Areal Flur Süd» zuzustimmen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans liegt zwischen Flur- und Flüelastrasse und umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. AL8662 und AL8194 mit einer Fläche von 16 216 m^2. Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der UBS Business Solutions AG (UBS).

Das Dienstleistungszentrum Flur Süd wurde 1982 bewilligt und 1985 fertiggestellt. Die Gebäude Flurstrasse 65 und Flüelastrasse 28 wurden 2010 saniert und weisen heute keinen Änderungsbedarf auf.

Im Gebäude Flüelastrasse 28 befinden sich Technikanlagen der UBS und des Elektrizitätswerks (ewz). ewz hat ein Benützungs-/Mitbenützungsrecht (Personaldienstbarkeitsvertrag) an Räumen im Gebäude; der Vertrag mit UBS läuft bis 31. März 2044. Mit den dort installierten Anlagen sowie den dazugehörigen Leitungen und Schächten versorgt ewz ab diesem Standort den Energieverbund Flurstrasse mit Wärme und Kälte in Form eines Energie-Contractings.

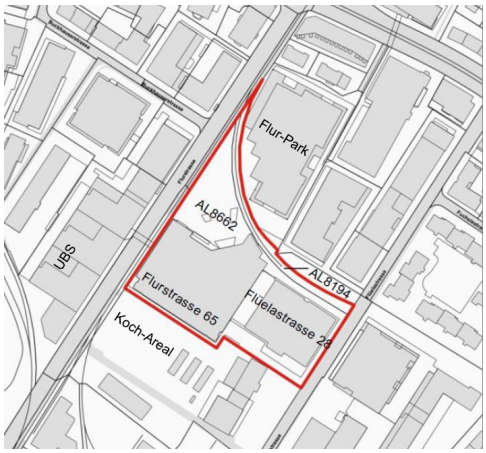

Abb. 1: Situation, Geltungsbereich

3. Ausgangslage

Bereits in den Jahren 2004/05 entstanden im Rahmen der Gebietsentwicklung Letzi in einem kooperativen Verfahren von UBS und Stadt Zürich erste Ideen für eine städtebauliche und nutzungsmässige Neuausrichtung der Grundstücke der UBS an der Flurstrasse in Altstetten. Nach Abschluss dieses Verfahrens wurde dies aber zunächst seitens UBS nicht weiterverfolgt. 2013 griff die UBS diese Überlegungen wieder auf. In der Folge hat die UBS 2013 den südlichen Teil des Areals, heute mit «Koch-Areal» bezeichnet, der Stadt Zürich verkauft.

Die Stadt beabsichtigt auf dem Koch-Areal in den nächsten Jahren die Realisierung eines gemischt genutzten und lebendigen Quartierteils mit rund 325 preisgünstigen Wohnungen, grosszügigen Flächen für Gewerbe (Erstellung im Baurecht durch Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, Kraftwerk 1 und Senn Resources AG) und eines Quartierparks (Erstellung durch GSZ). Zu diesem Zweck wurden dem Gemeinderat im Frühjahr 2021 die Baurechtsverträge (GR Nr. 2021/165), der Objektkredit für den Park (GR Nr. 2021/162) sowie eine BZO-Teilrevision und ein privater Gestaltungsplan für das Koch-Areal vorgelegt (GR Nrn. 2021/159 und 2021/160).

UBS beabsichtigt nun, das auf dem Areal Flur Süd bestehende Technik- und Dienstleistungszentrum für eigene Zwecke auszubauen. UBS und das Hochbaudepartement, Amt für Städtebau, haben daher 2017 vereinbart, einen kooperativen Planungsprozess für die Entwicklung des Areals Flur Süd durchzuführen. Ziel dieses Prozesses ist eine städtebaulich und stadträumlich hochwertige Arealentwicklung unter Berücksichtigung der Entwicklung des angrenzenden Koch-Areals. In diesem Rahmen hat die UBS zunächst 2019 unter Einbezug der Stadt eine städtebauliche Machbarkeitsstudie erarbeiten lassen, in der Varianten für eine Nachverdichtung mit kurz- und langfristigem Horizont überprüft wurden.

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie hat die UBS ebenfalls unter Begleitung der Stadt den Masterplan «Zürich Altstetten, Arealentwicklung Flur Süd» erarbeitet, dem der Stadtrat mit Beschluss Nr. 513/2020 zustimmte. Der Masterplan sieht eine Entwicklung in zwei Etappen vor. Die erste Etappe umfasst die Errichtung eines Hochhauses im Nordwesten an der Flurstrasse und dem Gleisbogen sowie die Realisierung eines Fuss- und Velowegs zwischen Flur- und Flüelastrasse entlang des Gleisbogens. Mit Etappe 2 soll das Gebäude Flüelastrasse 28 abgebrochen und durch einen Neubau mit kleinerem Fussabdruck ersetzt werden. Auf der damit freiwerdenden Fläche ist zum Fuss- und Veloweg hin orientiert die Realisierung eines zusammenhängenden Freiraums (Pocket Park) vorgesehen. Die Energieanlagen von UBS und ewz sollen aus dem Gebäude Flurstrasse 28 in das Hochhaus aus der ersten Etappe verlegt werden. Der erwähnte Masterplan ist Grundlage für die weiteren Schritte zur Realisierung des Vorhabens.

4. Planungsrechtliche Situation

Gemäss rechtskräftiger BZO liegt das Areal Flur Süd in der Industrie- und Gewerbezone IG III mit einer Freiflächenziffer von 15 Prozent und der Empfindlichkeitsstufe IV. Es ist dem Hochhausgebiet III mit einer maximalen Gebäudehöhe von 40 m zugewiesen.

Die beabsichtigte Entwicklung gemäss oben erwähntem Masterplan «Zürich Altstetten, Arealentwicklung Flur Süd» ist im Rahmen der Grundordnung nicht möglich. Ein Gestaltungsplan ist erforderlich, um eine Überschreitung der Ausnutzungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen zuzulassen. Der Gestaltungsplan ermöglicht es weiter, mit dem geplanten Hochhaus die maximale Höhe des Hochhausgebiets III (40 m) zu überschreiten.

5. Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Basierend auf dem Entwurf des Gestaltungsplans «Areal Flur Süd» (datiert vom 30. Juni 2020, Fassung für die öffentlichen Auflage) wurde von der städtische Schätzungskommission eine Prognose zum planungsbedingten Vorteil erstellt (Schätzungsprotokoll vom 8. Juli 2020[1]). Im Rahmen der Verhandlungen zwischen Bauherrschaft und Stadt über einen Vertrag zum Mehrwertausgleich haben sich anschliessend neue Erkenntnisse ergeben. Die Festlegung einer maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche anstatt wie ursprünglich vorgesehen eines maximalen Bauvolumens und die grössere Fläche des Pocket Parks (1800 m^2 statt 1600 m^2) haben Auswirkungen auf den Mehrwert und somit auch auf den Mehrwertausgleich. Zudem wurde für die bauliche Entwicklung des Areals eine dritte Etappe definiert (Ersatzneubau Flurstrasse 65). Diese wäre zwar auch vorher schon möglich gewesen, wurde aber weder im Masterplan noch im Gestaltungsplan (Stand öffentliche Auflage) als eigene Etappe erwähnt. Entsprechend der etappierten Entwicklung soll auch der Mehrwertausgleich in Etappen geleistet werden.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde die städtische Schätzungskommission mit einer Aktualisierung der Prognose zum planungsbedingten Vorteil basierend auf dem überarbeiteten Entwurf des Gestaltungsplans (datiert vom 28. Januar 2021) beauftragt. Die Schätzungskommission kommt gemäss Schätzungsprotokoll vom 5. Mai 2021[2] zum Ergebnis, dass die Bauherrschaft aufgrund des vorliegenden Gestaltungsplans einen Mehrwertausgleich von insgesamt etwa 24 416 000 Franken zu leisten hat. Dieser teilt sich wie folgt auf die im Gestaltungsplan definierten Etappen auf:

Etappe 1, Hochhaus, Fuss- und Veloweg:	etwa Fr. 8 264 000.–
Etappe 2, Ersatzneubau Flüelastrasse 28, Pocket Park:	etwa Fr. 4 132 000.–
Etappe 3, Ersatzneubau Flurstrasse 65:	etwa Fr. 12 020 000.–

In der vorliegenden Fassung des privaten Gestaltungsplans «Areal Flur Süd», datiert vom 17. Mai 2021, wurden gegenüber dem der Prognose zugrundeliegenden Entwurf vom 28. Januar 2021 keine Veränderungen vorgenommen, die Auswirkungen auf den Mehrwert oder den Mehrwertausgleich haben.

Gestützt auf die erwähnte Prognose haben die Bauherrschaft und die Stadt einen Vertrag betreffend Ausgleich des planungsbedingten Vorteils im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Flur Süd auf den Parzellen Kat. Nrn. AL8662 und AL8194 abgeschlossen (datiert vom 25./28. Mai 2021). Dieser wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Gestaltungsplan dem Stadtrat

---

[1] *Stadt Zürich, Schätzungskommission: Schätzungsprotokoll GV-Nr. 35/2020, 8. Juli 2020*
[2] *Stadt Zürich, Schätzungskommission: Schätzungsprotokoll GV-Nr. 7/2021, 5. Mai 2021*

zur Genehmigung vorgelegt. Der Vertrag kommt zustande, wenn kumulativ folgende Bedingungen erfüllt sind: Der Vertrag wird vom Stadtrat genehmigt und die BZO-Teilrevision betreffend die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs tritt in Kraft.

6. Wichtigste Festlegungen des privaten Gestaltungsplans

Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplans ist das Richtprojekt (datiert 2. Februar 2021), das basierend auf dem Masterplan «Zürich Altstetten, Arealentwicklung Flur Süd» erarbeitetet worden ist.

Allgemeine Bestimmungen (Art. 1–4)

Der private Gestaltungsplan «Areal Flur Süd» setzt sich aus den Gestaltungsplanvorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 zusammen (Art. 2). Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Dienstleistungszentrums am Standort Flur-/Flüelastrasse mittels einer etappierten Entwicklung von hoher städtebaulicher und stadträumlicher Qualität (Art. 1). Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der BZO im Geltungsbereich keine Anwendung. Soweit die Gestaltungsplanvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung [PPV], AS 741.500). Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) samt zugehörigen Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 (Art. 4).

Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 5–20)

Der Geltungsbereich wird gemäss Plan in drei Teilgebiete (A, B, C) gegliedert (Art. 5). Im gesamten Geltungsbereich sind mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Infrastrukturen für die Energieversorgung des Quartiers zulässig (Art. 6). Mit Letzterem werden die Voraussetzungen für die langfristige Sicherung der Energieerzeugungsanlagen von ewz auf dem Areal Flur Süd geschaffen. Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind publikumsintensive Verkaufsnutzungen wie Einkaufszentren, Warenhäuser und dergleichen, die einen dauernden intensiven motorisierten Verkehr auslösen.

Im Teilgebiet A1 sind an den zur Flurstrasse, zur nördlich angrenzenden Vorzone sowie zum Fuss- und Veloweg orientierten Gebäudefassaden im Erdgeschoss nur publikumsorientierte Nutzungen wie z. B. Gaststätten, Verkaufsgeschäfte und Kinderbetreuungseinrichtungen zulässig. Das gleiche gilt an den zur Flüelastrasse und zum Pocket Park orientierten Gebäudefassaden im Baubereich B1, wobei dort zusätzlich auch Gewerbenutzungen im Erdgeschoss zulässig sind (Art. 16). Diese Festlegungen dienen der Belebung der angrenzenden Freiräume und der Öffnung des Areals Flur Süd für die breite Öffentlichkeit. Um für diese Erdgeschossnutzungen baulich günstige Voraussetzungen zu schaffen, werden an den genannten Fassaden Mindestmasse für die lichte Raumhöhe festgelegt (Art. 16).

Die maximale anrechenbare Geschossfläche in allen Geschossen beträgt für das Teilgebiet A 22 000 m^2, für das Teilgebiet B 11 000 m^2 und für das Teilgebiet C 32 000 m^2 (Art. 7). Insgesamt ist damit eine Ausnutzung von 65 000 m^2 anrechenbarer Geschossfläche zulässig. Diese Ausnutzung kann frei auf die zulässigen Nutzungen verteilt werden. Es dürfte somit auch die

gesamte Ausnutzung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen beansprucht werden. Gemäss geltender Zonierung (IG III) wären maximal 24 324 m^2 anrechenbarer Geschossfläche für Handels- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

Die Gebäude sind grundsätzlich innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche anzuordnen, wobei auf die Baubereichsbegrenzungen gebaut werden darf (Art. 8 und 11). Abweichungen davon werden für bestimmte Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen in den Vorschriften des Gestaltungsplans geregelt (Art. 8). Im Plan werden im Teilgebiet A für zwei Abschnitte der Baubereichsbegrenzung Pflichtlinien festgelegt. In diesen zur Flurstrasse und zum geplanten Fuss- und Veloweg orientierten Bereichen sind Gebäude auf die Baubereichsbegrenzung zu stellen. Nur untergeordnete Fassadenteile dürfen dort zurückweichen (Art. 8). Damit wird die mit dem Masterplan beabsichtigte Raumbildung durch das geplante Gebäude im Baubereich A zur Flurstrasse und zum Fuss- und Veloweg verbindlich gesichert.

Die maximale Gebäudehöhe wird je Baubereich festgelegt, im Baubereich A1 zusätzlich gegliedert in Bereiche unterschiedlicher Höhe (Festlegung im Plan). Sie beträgt im Baubereich A1, in dem mit dem Gestaltungsplan ein Hochhaus zugelassen wird (Art. 9) 27 m und 73 m. Mit diesen Bereichen unterschiedlicher Gebäudehöhe wird die Höhenstaffelung des Hochhauses gemäss Richtprojekt und damit ein wesentliches Gestaltungsmerkmal mit dem Gestaltungsplan verbindlich vorgeschrieben. In den Baubereichen B1 und C1 beträgt die maximale Gebäudehöhe 25 m.

Massgebend für die zulässige Gesamthöhe ist im Geltungsbereich der mit dem Gestaltungsplan i. S. v. § 5 Allgemeine Bauverordnung (ABV, LS 700.2) festgelegte gewachsene Boden (Art. 12). Je Teilgebiet wird eine Höhenkote definiert. Die Koten orientieren sich an der Höhe der angrenzenden Strassen. Damit kann unabhängig vom vorhandenen, arealinternen Gefälle und von in der Vergangenheit vorgenommener Terrainveränderungen Planungssicherheit für die Projektentwicklung in Bezug auf das für die Gebäudehöhe massgebliche Terrain geschaffen werden.

Für die bauliche Entwicklung des Areals Flur Süd werden mit dem Gestaltungsplan Etappen definiert, die auf dem Richtprojekt basieren (Art. 20). Etappe 1 umfasst im Wesentlichen einen Neubau im Baubereich A1, die Realisierung des öffentlich nutzbaren Fuss- und Radwegs sowie die Aufwertung der Vorzone im Nordwesten des Areals. Mit Etappe 2 ist im Wesentlichen ein Ersatzneubau im Baubereich B1, die Realisierung des Pocket Parks sowie die gestalterische Aufwertung aller übrigen Freiflächen im Geltungsbereich vorgesehen. In Etappe 3 kann im Baubereich C1 ein Ersatzneubau realisiert werden.

Freiraum (Art. 21–25)

Die Gestaltung des gesamten Aussenraums muss zu einer guten Durchgrünung des Quartiers beitragen (Art. 24). Zur Umsetzung dieses Grundsatzes werden verschiedene konkretisierende Regelungen erlassen. So werden Massnahmen zur Begrünung, insbesondere zur Pflanzung von Bäumen in bestimmten bezeichneten Bereichen, vorgegeben (Art. 24) sowie je Etappe Mindestanteile unversiegelter Flächen (Art. 25) und Freiflächenziffern gemäss § 257 PBG (Art. 23) festgelegt. Mit dem Ziel, eine Mindestüberdeckung bei Pflanzungen in unterbau-

ten Bereichen zu gewährleisten, definiert der Gestaltungsplan für die unterirdischen Baubereiche Mindestabstände zum gestalteten Boden (Art. 10). Weiter werden Vorgaben zur Dachbegrünung gemacht (Art. 19). Zur Sicherung einer über das gesamte Areal koordinierten Aussenraumgestaltung ist mit den Baugesuchen für die Etappen 1, 2 und 3 jeweils ein Umgebungsplan für den gesamten Geltungsbereich einzureichen, der die Gestaltung sowie die zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung aller Freiräume umfasst (Art. 21).

Die Vorzone im Norden des Baubereichs A1 sowie der Pocket Park sind als öffentlich nutzbare Freiräume zu erstellen. Der Pocket Park muss dabei als zusammenhängender begrünter Freiraum eine Mindestgrösse von 1800 m^2 aufweisen. (Art. 22).

Gestaltung (Art. 26–27)

Bauten, Anlagen und Freiräume 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. Zur Qualitätssicherung wird festgelegt, dass die Projektentwicklung der Etappen 1, 2 und 3 jeweils mittels qualifiziertem Konkurrenzverfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb) zu erfolgen hat.

Erschliessung und Parkierung (Art. 28–34)

Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr ist auf das öffentliche Fuss- und Velowegnetz auszurichten (Art. 28). Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein öffentlich nutzbarer Fuss- und Veloweg mit einer Breite von mindestens 4 m zu erstellen (Art. 29). Mit dieser Festlegung werden die entsprechenden Einträge im kommunalen Richtplan Verkehr für den Fuss- und Veloverkehr (STRB Nr. 950/2019) verbindlich im Gestaltungsplan umgesetzt. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und den Lieferverkehr erfolgt über die Flüela- und die Flurstrasse (Art. 30).

Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder und leichte Zweiräder richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV (Art. 31). Für Neubauten darf dabei für Personenwagen höchstens die gemäss PPV mindestens erforderliche Anzahl Abstellplätze erstellt werden. Es darf somit für Personenwagen höchstens das Minimum der Abstellplätze gemäss PPV realisiert werden. Für alle Bestandesbauten zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans ist die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen mit Inbetriebnahme der Etappe 1 auf die höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze gemäss PPV zu reduzieren. Von der gesamthaft zulässigen Anzahl Abstellplätze für Personenwagen dürfen höchstens 118 Abstellplätze in der Tiefgarage des nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurparks bereitgestellt werden.

Da die PPV mit dem Gestaltungsplan zur Anwendung kommt, besteht die Möglichkeit, die Anzahl Abstellplätze mittels Mobilitätskonzept weiter zu reduzieren. Darüber kann die Bauherrschaft mit den Bauprojekten entscheiden. Über allfällige Mobilitätskonzepte entscheidet die Bausektion im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Umwelt (Art. 35–39)

Im Geltungsbereich gilt gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41) die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 35).

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich i. S. v. Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, SR 451.1) zu optimieren (Art. 36). Mit dem Gestaltungsplan werden verschiedene Festlegungen getroffen, mit denen vorhandene sowie neue Naturwerte bestmöglich gefördert werden können. Die gleichen Festlegungen werden auch mit dem Ziel der Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Lokalklima getroffen. Dies betrifft insbesondere die folgenden Festlegungen:

- Begrenzung der Baubereiche
- Minimierung unterirdischer Baubereiche
- Mindestanteil unversiegelter Fläche je Teilgebiet
- Pflicht zur Begrünung, insbesondere der Pflanzung von Bäumen
- Mindestabstand unterbauter Bereiche zum gestalteten Boden zum Zweck der Sicherung einer Mindestüberdeckung für Pflanzungen
- Regelung zur Dachbegrünung
- Realisierung eines mindestens 1800 m^2 grossen zusammenhängenden Freiraums (Pocket Park) in Etappe 2

Die Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen werden mit der Baubewilligung im Rahmen der Bauvorhaben konkretisiert und festgelegt. Bauten, Anlagen und Freiräume sind zudem so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Mit den Baugesuchen sind die Auswirkungen der Vorhaben auf das Lokalklima und kompensatorische Massnahmen zur Hitzeminderung aufzuzeigen (Art. 37).

Für Neubauten im Geltungsbereich des Gestaltungsplans wird die Unterschreitung der Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften (Abschnitt II. Teil 1), Ausgabe 2009, um mindestens 30 Prozent vorgeschrieben. Alternativ müssen sie den Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-P-Standards, Ausgabe 2020.1, einhalten. Neubauten haben zudem den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco, Ausgabe 2020, einzuhalten. Umbauten von Bestandesbauten, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gestaltungsplans bestehen, müssen die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften (Ausgabe 2009, Abschnitt II., Teil 1) einhalten oder mindestens dem Grenzwert für den gewichteten Endenergiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-Standards für Umbauten, Ausgabe 2017, entsprechen.

Zudem wird vorgeschrieben, dass die Energieversorgung für Raumwärme und Warmwasser über den Energieverbund Flurstrasse zu erfolgen hat, soweit der Wärmebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann und der Anschluss technisch möglich ist (Art. 39).

7. Lokalklima

Der Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans weist gemäss kantonalen Klimamodellkarten einen nächtlichen Wärmeinseleffekt von +2 bis etwas über –4 °C um 4 Uhr auf. Er befindet sich aber auch im Bereich eines ausgeprägten Kaltluftstroms der von den Hängen des Uetlibergs abfliessenden Kaltluft.

Die Klimakarten des Kantons Zürich bilden eine zentrale Grundlage der Fachplanung Hitzeminderung (GR Nr. 2020/78). Diese verfolgt drei Hauptziele: Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden, vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten und das bestehende Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken.

Die Erkenntnisse der Fachplanung Hitzeminderung sind bereits in die kommunalen Richtpläne Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA) und Verkehr eingeflossen (GR Nr. 2019/437und GR Nr. 2019/436). Der kommunale Richtplan SLöBA sieht für den grössten Teil des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans ein «Gebiet mit baulicher Verdichtung über BZO 2016» vor. Entlang der Flurstrasse sowie entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs (Gleisbogen) zwischen Flur- und Flüelastrasse legt der kommunale Richtplan SLöBa zudem geplante ökologische Vernetzungskorridore fest.

Für den Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «Areal Flur Süd» werden die zuvor erwähnten detaillierten Vorschriften erlassen (vgl. Kapitel 6, Abschnitt «Umwelt»), die die Zielsetzung der Fachplanung Hitzeminderung unterstützen sollen. Insbesondere werden damit die Voraussetzungen geschaffen, die geplanten ökologischen Vernetzungskorridore umzusetzen.

Unter Berücksichtigung der Fachplanung Hitzeminderung sind im Rahmen der mit dem Gestaltungsplan vorgeschriebenen Konkurrenzverfahren kompensatorische Massnahmen zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation zu prüfen. Nebst Begrünungsmassnahmen in der Umgebung zählen dazu insbesondere Gebäudebegrünungen, ein integriertes Regenwassermanagement sowie die Oberflächengestaltung mit natürlichen Materialien und hellen Farben.

8. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die öffentlichen Auflagen gemäss § 7 PBG des privaten Gestaltungsplans «Areal Flur Süd» fand vom 5. September 2020 bis 3. November 2020 statt. Während der Auflage ging eine Einwendung ein, die kurz darauf wieder zurückgezogen wurde.

9. Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des Gestaltungsplans «Areal Flur Süd» dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Dieser wird von der Baudirektion in der Vorprüfung vom 3. November 2020 unter Berücksichtigung verschiedener Anträge als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt. Die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans wird bei Berücksichtigung der Anträge in Aussicht gestellt. Die Anträge betrafen insbesondere die Themen Erdgeschossnutzung, Etappierung, Parkierung, Hochwasserschutz sowie Entwässerung. Daneben wurden Präzisierungen oder Ergänzungen im Erläuterungsbericht angesprochen.

Die von der Baudirektion vorgebrachten Hinweise und Auflagen wurden geprüft, mit den zuständigen kantonalen Stellen geklärt und der Gestaltungsplan wurde entsprechend überarbeitet.

10. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU vom 9. März 2011 (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Der vorliegende Gestaltungsplan löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

11. Schlussbemerkung

Der vorliegende private Gestaltungsplan «Areal Flur Süd» hält die Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes, die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes sowie die Festlegungen des kantonalen, des regionalen und des kommunalen Richtplans ein. Den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, wird Rechnung getragen. Der Gestaltungsplan schafft die nutzungsplanerische Voraussetzung für die basierend auf dem Masterplan «Zürich Altstetten, Arealentwicklung Flur Süd» beabsichtigte Entwicklung des Areals.

Den im kommunalen Richtplan verankerten übergeordneten Interessen an einer qualitätsvollen baulichen Verdichtung, an der Umsetzung der ökologischen Vernetzungskorridore sowie einem Fuss- und Veloweg zwischen Flur- und Flüelastrasse wird entsprochen. Dabei werden mit dem vorliegenden Gestaltungsplan die Anliegen von Innenentwicklung, Wirtschaft und Arbeitsplätze, Quartierversorgung, Freiraumversorgung, Umweltschutz, Verkehr sowie von Auswirkungen auf das Lokalklima weitgehend berücksichtigt und miteinander in Einklang gebracht.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

I. Dem Gemeinderat wird beantragt:

   1. Dem privaten Gestaltungsplan «Areal Flur Süd», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften (Beilage 1 vom 23. Juni 2021) und Plan Mst. 1:1000 (Beilage 2 datiert vom 17. Mai 2021), wird zugestimmt.

   2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Areal Flur Süd» in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

Unter Ausschluss des Referendums:

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

II. Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

III. In eigener Befugnis:

1. Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage 3 datiert vom 17. Mai 2021) wird verabschiedet.
2. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird beauftragt, nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat die Genehmigung bei der Baudirektion des Kantons Zürich einzuholen.

IV. Mitteilung je unter Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe, des Schul- und Sport- sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, die Stabstelle Projektstab Stadtrat, Liegenschaften Stadt Zürich, die Stadtpolizei, Schutz & Rettung, die Feuerpolizei, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (Geschäftsbereich Umwelt), das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Geomatik + Vermessung, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Baubewilligungen, das Amt für Hochbauten, die Wasserversorgung Zürich, das Elektrizitätswerk Zürich, die Verkehrsbetriebe Zürich, die Energiebeauftragte, das Schulamt, die Sozialen Dienste, UBS Business Solutions AG und durch Weisung an den Gemeinderat.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti