



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Areal VZA1»

vom 24. November 2024¹

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 56 Abs. 1 lit. c GO² und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 30. August 2023³,

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 ¹ Der private Gestaltungsplan «Areal VZA1» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die richtplankonforme Entwicklung des Geltungsbereichs mit einer städtebaulich und architektonisch besonders gut gestalteten Überbauung basierend auf dem Masterplan «Zürich Altstetten, Arealentwicklung VZA»⁴. Zweck und Ziel

² Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- a. Weiterentwicklung des Dienstleistungscampus beim Bahnhof Altstetten sowie Bereitstellung von wettbewerbsfähigen Arbeitsplätzen;
- b. Schaffung eines attraktiven Erdgeschosses mit publikumsorientierten Nutzungen sowie Belebung und Aufwertung der Freiräume zugunsten der Öffentlichkeit;
- c. Beitrag zu einer durchlässigen Zugangssituation zum Bahnhof Zürich-Altstetten mittels Erstellung einer öffentlich nutzbaren Fusswegverbindung entlang der Gleise;
- d. Sicherstellung eines hinsichtlich der lokalklimatischen Situation und des ökologischen Ausgleichs vorbildlichen Projekts;
- e. Entwicklung des Areals orientiert an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft gemäss Art. 10 Abs. 3 GO⁵.

¹ Gemeindebeschluss vom 24. November 2024 (GRB vom 10. April 2024).

² AS 101.100

³ STRB Nr. 2378 vom 30. August 2023.

⁴ STRB Nr. 512 vom 10. Juni 2020.

⁵ AS 101.100

Bestandteile	Art. 2 Der private Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.
Geltungsbereich	Art. 3 Diese Vorschriften gelten für den im Plan bezeichneten Geltungsbereich zwischen Aargauer-, Max-Högger-, Vulkanstrasse, Gleisfeld und Vulkanplatz.
Geltendes Recht	Art. 4 ¹Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleiben vorbehalten. ² Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO)⁶ keine Anwendung, soweit nicht nachfolgend ausdrücklich auf diese verwiesen wird. ³ Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, PPV)⁷. ⁴ Für diesen Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG)⁸ und den zugehörigen Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.
Baulinien	Art. 5 ¹ Die Wirkung der bestehenden rechtskräftigen Baulinien entlang der Max-Högger-Strasse ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert. ² Bezüglich der Wirkung der bestehenden rechtskräftigen Baulinie entlang der Aargauerstrasse werden während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans folgende Regelungen getroffen: a. Die Wirkung bezüglich der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 ff. PBG⁹ wird suspendiert. b. In Abweichung von § 100 PBG dürfen Gebäudevorsprünge gem. Art. 8 Abs. 3 lit. b ohne Beseitigungsrevers auf der ganzen Fassadenlänge auf allen Geschossen höchstens 2 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegleise hinausragen. ³ Im Falle eines Inkrafttretens der im Plan bezeichneten projektierten Baulinie entlang der Max-Högger-Strasse und der Aargauerstrasse werden bezüglich deren Wirkung während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans folgende Regelungen getroffen: a. Die Wirkung bezüglich der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 ff. PBG wird suspendiert.

⁶ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

⁷ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

⁸ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁹ vom 7. September 1975, LS 700.1.

- b. In Abweichung von § 100 PBG dürfen Gebäudevorsprünge gem. Art. 8 Abs. 3 lit. b ohne Beseitigungsrevers auf der ganzen Fassadenlänge auf allen Geschossen höchstens 2 m sowie zwischen den Koordinatenpunkten 01 und 02 höchstens 2,5 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegleise hinausragen.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 6 ¹ Es sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, Schulungs- und Bildungsangebote, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Nutzweise

² Im Geltungsbereich sind publikumsintensive Verkaufsnutzungen, insbesondere Einkaufszentren, Warenhäuser und dergleichen, die einen dauernden intensiven motorisierten Verkehr auslösen, nicht zulässig.

Art. 7 ¹ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche in allen Geschossen beträgt für den gesamten Geltungsbereich insgesamt 46 000 m². Ausnützung

² Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen alle dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in allen Geschossen (einschliesslich Dach- und Untergeschosse) unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

Art. 8 ¹ Gebäude sind innerhalb des im Plan angegebenen Baubereichs anzuordnen. Baubereich

² Im Bereich der im Plan als Pflichtlinie bezeichneten Baubereichsbegrenzung ist das Gebäude mit der Fassade auf die Baubereichsbegrenzung zu stellen; nur untergeordnete Fassadenteile, das Erdgeschoss und das Mezzaningeschoss sowie die obersten beiden Geschosse dürfen zurückweichen.

³ Folgende Gebäudeteile und Anlagen dürfen über den Baubereich, die Pflichtlinie sowie unter Vorbehalt einer erforderlichen Konzession in den öffentlichen Grund hinausragen oder diesen überstellen:

- a. Dachvorsprünge und Vordächer bis höchstens 2 m;
- b. über die Fassade auskragende Bänder für die Gewinnung von erneuerbarer Energie, Sonnen- und Witterungsschutz, Gebäudetechnik und dergleichen mit allen technischen und baulichen Komponenten auf der ganzen Fassadenlänge auf

allen Geschossen bis höchstens 2 m sowie zwischen den Koordinatenpunkten 01 und 02 bis höchstens 2,5 m;

- c. technische Anlagen wie Fluchttreppen und Zuluft-Bauwerke bis zu einer Höhenkote von höchstens 399,3 m ü. M. sowie Beleuchtungsanlagen, Fahnenmasten, Beschriftungen und dergleichen.

⁴ Die Vorsprünge gemäss Abs. 3 lit. a und b haben einen Vertikalabstand von mindestens 5 m ab gestaltetem Terrain einzuhalten.

Besondere
Gebäude

Art. 9 ¹ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG¹⁰ sind mit einer Gebäudegrundfläche von insgesamt höchstens 200 m² auch ausserhalb des Baubereichs zulässig.

² Besondere Gebäude im Baulinienbereich können mit einem Beseitigungsrevers gemäss § 100 Abs. 3 PBG gesichert werden.

Hochhaus

Art. 10 ¹ Im Baubereich sind Hochhäuser zulässig.

² Massgebend für den Nachweis des Schattenwurfs ist ein Vergleichsprojekt, das durch die rechtskräftigen Baulinien und in Abweichung von Art. 15 Abs. 3 durch die einzuhaltenden Grenzabstände definiert wird; das Vergleichsprojekt hat eine maximale Gebäudehöhe von 25 m ab dem gewachsenen Boden und eine Firsthöhe von 7 m einzuhalten.

³ Sofern das Hochhaus eine Gesamthöhe von 80 m oder mehr aufweist, ist entweder ein öffentlich zugänglicher Bereich auf dem Dach oder eine publikumsorientierte Nutzung in einem der obersten Geschosse während mindestens 25 Stunden pro Woche anzubieten.

Gebäude-
höhenkoten

Art. 11 Die maximale Gebäudehöhe ist als Gebäudehöhenkote durch Eintrag im Plan in m ü. M. festgelegt.

Geschosszahl

Art. 12 ¹ Die Zahl der anrechenbaren Vollgeschosse ist im Rahmen des PBG¹¹ frei.

² Es ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Untergeschoss

Art. 13 Unterirdische Gebäude, Gebäudeteile sowie Untergeschosse sind innerhalb des Baubereichs sowie in den im Plan bezeichneten Baubereichen Untergeschoss zulässig, soweit sie vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen.

¹⁰ vom 7. September 1975, LS 700.1.

¹¹ vom 7. September 1975, LS 700.1.

Art. 14 ¹ Gebäudeteile sind im Erdgeschoss mindestens auf die im Plan eingetragene Arkadenlinie zurückzusetzen, wobei Abstützungen der darüber liegenden Geschosse vor der Linie zulässig sind. Erdgeschoss

² Das Erdgeschoss ist mindestens auf 80 Prozent der im Plan mit «publikumsorientierte Erdgeschossnutzung» bezeichneten Bereiche in einer Raumtiefe von mindestens 5 m, gemessen ab der Fassade oder im Bereich einer Arkadenlinie gemäss Abs. 1 ab der zurückspringenden Fassade, mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 5 m auszugestalten.

³ In Abweichung zu Abs. 2 ist das Erdgeschoss in folgenden Bereichen mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 5 m wie folgt auszugestalten:

- a. zwischen den Koordinatenpunkten 20 und 21 in einer Raumtiefe von mindestens 9 m, gemessen ab der Fassade oder der zurückspringenden Fassade;
- b. zwischen den Koordinatenpunkten 19 und 22 in einer Raumtiefe von mindestens 2 m, gemessen ab der Fassade.

⁴ Im Erdgeschoss sind mindestens auf 80 Prozent der im Plan mit «publikumsorientierte Erdgeschossnutzung» bezeichneten Bereiche in der ersten Raumtiefe von mindestens 5 m, gemessen oder im Bereich einer Arkadenlinie gemäss Abs. 1 ab der zurückspringenden Fassade, nur publikumsorientierte Nutzungen wie z. B. Verkaufsgeschäfte, Gaststätten, Veranstaltungsräume sowie Kinderbetreuungseinrichtungen zulässig.

Art. 15 ¹ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Abstände

² Es darf auf die Baubereichsbegrenzung gebaut werden.

³ Unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die kantonalen Strassen-, Platz- und Wegabstände innerhalb des Geltungsbereichs zustimmungsfrei unterschritten werden.

⁴ Unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die kantonalen 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 Der gewachsene Boden wird gemäss Plan festgelegt.

Gewachsener
Boden

Abgrabungen,
Aufschüttungen

Art. 17 ¹ Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines stadträumlich optimierten Geländeverlaufs zwischen Vulkanplatz und Max-Högger-Strasse, für den im Plan bezeichneten öffentlich nutzbaren Fussweg, für Baumpflanzungen, zum Zweck des Hochwasserschutzes sowie für die Störfallvorsorge sind im ganzen Geltungsbereich Aufschüttungen bis zur Kote von 399,3 m ü. M. zulässig.

² Abgrabungen für Retentions- und Versickerungsmulden sowie gebäudeintegrierte Zu- und Abluftöffnungen sind zulässig.

³ Abgrabungen und Aufschüttungen für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen und Anlieferungszone sind zulässig.

⁴ Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.

Dachgestaltung

Art. 18 Es sind nur Flachdächer zulässig.

Technisch
bedingte Dach-
aufbauten

Art. 19 Über das oberste Geschoss sowie über die Gebäudehöhenkoten gemäss Art. 11 hinaus sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Blitzschutzanlagen, Beschattungsanlagen, Kamine, Abluftrohre, Absturzsicherungen, Treppen- und Liftaufbauten, Sende- und Empfangsanlagen, Anlagen zur Fassadenreinigung, Oberlichter sowie Fahnenmasten, Kunstobjekte, Beschriftungen und dergleichen und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie zulässig.

Dachbegrünung

Art. 20 ¹ Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie installiert sind.

² Der Gesamtaufbau der gemäss Abs. 1 zu begrünenden Bereiche ist so zu dimensionieren, dass die Flachdächer gleichermaßen der Begrünung und der Retention dienen.

³ Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen und für die Retention zu dimensionieren, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

Begrünte
Aussenraum-
Kaskade

Art. 21 ¹ Das Hochhaus im nördlichen Teil des Baubereichs hat einen privaten begrünten Aussenraum aufzuweisen, der beginnend über dem westlichen Eingang als spiralförmige Kaskade entlang der Fassade aufsteigt, bis er in die begrünte Dachterrasse der obersten Geschosse übergeht.

² Diese Aussenraum-Kaskade muss eine Mindestdtiefe von 5 m gemessen ab der Fassade nach innen aufweisen.

³ Die Aussenraum-Kaskade muss eine lichte Höhe von mindestens vier Geschossen aufweisen, die nur an ihrem unteren und oberen Ende unterschritten werden darf.

⁴ Der nicht als begehbbare Terrasse genutzte Bereich dieser Aussenraum-Kaskade hat pro Kaskadenstufe mindestens 20 Prozent zu betragen und ist zu begrünen.

C. Freiraum

Art. 22 ¹ Die im Plan mit «Vorzone Ost und West» bezeichneten Flächen sind als öffentlich nutzbare, urbane Vorplätze der beiden Haupteingänge mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten. Freiräume

² Die im Plan mit «Vorzone Nord» bezeichnete Fläche ist im östlichen Teil als Bereich mit hoher verkehrlicher Funktionalität für Fuss-, Velo- und Motorfahrzeug-Verkehr sowie Anlieferung zu gestalten und so weit als möglich raumwirksam zu begrünen.

³ Die im Plan mit «Freiraum West» und «Freiraum Süd» bezeichneten Flächen sind als öffentlich nutzbare, begrünte Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität, grosser ökologischer sowie klima-ökologischer Wirksamkeit zu gestalten; eine untergeordnete Anzahl Abstellplätze für Velos sind in Randlagen zulässig.

⁴ Die im Plan mit «Freiraum Ost» bezeichnete Fläche ist als Vorplatz zu gestalten und, trotz Unterbauung soweit dies technisch möglich ist, zu begrünen; Abstellplätze für Velos sind südlich der Vorzone Ost zulässig.

⁵ In den Freiräumen gemäss Abs. 1–4 sind bis zur äusseren Begrenzung des Geltungsbereichs zweckmässige Ausstattungen und Ausrüstungen einschliesslich Absturzsicherungen zulässig.

Art. 23 ¹ Mindestens 1500 m² sind als Freifläche gemäss § 257 PBG¹² zu erstellen. Freifläche

² Wenn Teile des Geltungsbereichs von Dritten wie SBB (nach Eisenbahngesetz¹³) und Stadt Zürich (nach Strassengesetz¹⁴) beansprucht werden, verringert sich die minimale Freifläche gemäss Abs. 1 im gleichen Umfang.

Art. 24 ¹ Die Gestaltung der Freiräume muss zu einer guten Durchgrünung des Quartiers beitragen. Durchgrünung und Versiegelung

² Der «Freiraum West» ist mit Grossbäumen zu bepflanzen.

¹² vom 7. September 1975, LS 700.1.

¹³ vom 20. Dezember 1957, SR 742.101.

¹⁴ vom 27. September 1981, LS 722.1.

³ Der «Freiraum Süd» ist mit Bäumen zu bepflanzen, deren Höhen die Abstandsbestimmungen der SBB¹⁵ einhalten.

⁴ Die «Vorzone Nord» ist im westlichen Bereich mit Grossbäumen zu bepflanzen.

⁵ Die unversiegelte Fläche im gesamten Geltungsbereich muss mindestens 1800 m² betragen.

Sicherheit

Art. 25 Bei der Erstellung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Flächen und Räume ist den Sicherheitsbedürfnissen von Bevölkerung und privater Areal-Nutzung Rechnung zu tragen; entsprechende Ausstattungen und Ausrüstungen wie beispielsweise Beleuchtungen, Absturzsicherungen usw. sind zulässig.

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 erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Reklameanlagen und Beleuchtung.

E. Erschliessung und Parkierung

Öffentlich nutzbarer Fussweg

Art. 27 Der im Plan bezeichnete öffentlich nutzbare Fussweg muss eine durchgängige nutzbare Breite von mindestens 3,5 m aufweisen.

Erschliessung motorisierter Individualverkehr, Anlieferung

Art. 28 ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und die Anlieferung erfolgt an den im Plan bezeichneten Bereichen.

² Die Rampe zur Tiefgarage ist in das Gebäude zu integrieren.

Abstellplätze a. Anzahl

Art. 29 ¹ Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder und leichte Zweiräder richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Baumentscheids gültigen PPV¹⁶.

² Die höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze für Personenwagen wird auf die um mindestens 30 Prozent reduzierte mindestens erforderliche Anzahl gemäss PPV festgelegt.

³ Eine Anzahl von 97 Abstellplätzen für Personenwagen darf nicht überschritten werden.

¹⁵ Norm SN 671 560 und die SBB-Regelung R I-20025.

¹⁶ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

⁴ Basierend auf einem betrieblichen Nachweis, der mit dem Baugesuch einzureichen ist, können die Abstellplätze für Besuche reduziert werden.

⁵ Für öffentlich nutzbare Sharing-Angebote sind zusätzliche Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder und leichte Zweiräder zulässig.

Art. 30 ¹ Die Abstellplätze für Personenwagen sind unterirdisch anzuordnen. Abstellplätze
b. Anordnung

² 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.

³ Die Abstellplätze für Motorräder sind im Geltungsbereich an geeigneten Lagen zu erstellen.

⁴ Die gemäss Art. 29 zulässigen Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder dürfen im Geltungsbereich oder insbesondere auch in der Tiefgarage des Areals VZA2 westlich der Max-Högger-Strasse bereitgestellt werden.

F. Umwelt

Art. 31 Im Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung¹⁷. Lärmempfind-
lichkeitsstufe

Art. 32 Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 18b Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz¹⁸ und von Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz¹⁹ zu optimieren. Ökologischer
Ausgleich

Art. 33 ¹ Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass eine Erwärmung der Umgebung minimiert wird. Lokalklima

² Mit jedem Baugesuch für Neubauten oder Veränderungen im Freiraum ist aufzuzeigen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf das Lokalklima hat und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen werden kann.

Art. 34 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 I (BBV I)²⁰ in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen. Entwässerung

¹⁷ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

¹⁸ vom 1. Juli 1966, SR 451.

¹⁹ vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

²⁰ vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

² Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer²¹ abzuleiten.

³ Mit jedem Baugesuch ist der zuständigen Behörde ein Entwässerungskonzept einzureichen, das auch die Retentionsvolumina bestimmt.

Energie

Art. 35 ¹ Neubauten müssen mit Ausnahme von Hochhäusern die Minergie-Kennzahlen sowie die Zusatzanforderungen ZAI, ZAI, ZAI, ZAI des Minergie-P Standards, Ausgabe 2017²², erfüllen.

² Neubauten einschliesslich Hochhäuser müssen den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco, Ausgabe 2020, einhalten.

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

⁴ Hochhäuser müssen eine Anlage zur Eigenstromerzeugung gemäss § 10c Energiegesetz²³ 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 § 47b Abs. 1 zweiter Satz BBV I²⁴ wird nicht angewendet.

⁵ Die Energieversorgung für Raumheizung und Warmwasser erfolgt über den Energieverbund Altstetten, soweit der Energiebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann und der Anschluss technisch möglich ist.

Störfallvorsorge

Art. 36 Es gelten folgende Anforderungen:

- a. Die der Eisenbahn zugewandten Gebäudefassaden müssen einen Schutz vor Wärmestrahlung und einen Explosionsschutz für eine Evakuierung der Personen innerhalb von 30 Minuten bieten.
- b. Die Ansaugstellen der Lüftung sind an von der Eisenbahn abgewandten Fassaden oder über Dach anzuordnen.
- c. Die Gebäudeein- und -ausgänge sind an von der Eisenbahn abgewandten Fassaden anzuordnen.

²¹ vom 24. Januar 1991, SR 814.20.

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

²³ vom 19. Juni 1983, LS 730.1.

²⁴ vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

- d. Die Fluchtwege sind so anzuordnen, dass sie an von der Eisenbahn abgewandten Fassaden aus den Gebäuden hinausführen.
- e. Das Eindringen von Gefahrgutflüssigkeiten in Gebäude ist mittels geeigneter Massnahmen zu verhindern.
- f. Im «Freiraum Süd» ist keine Aussengastronomie zulässig.

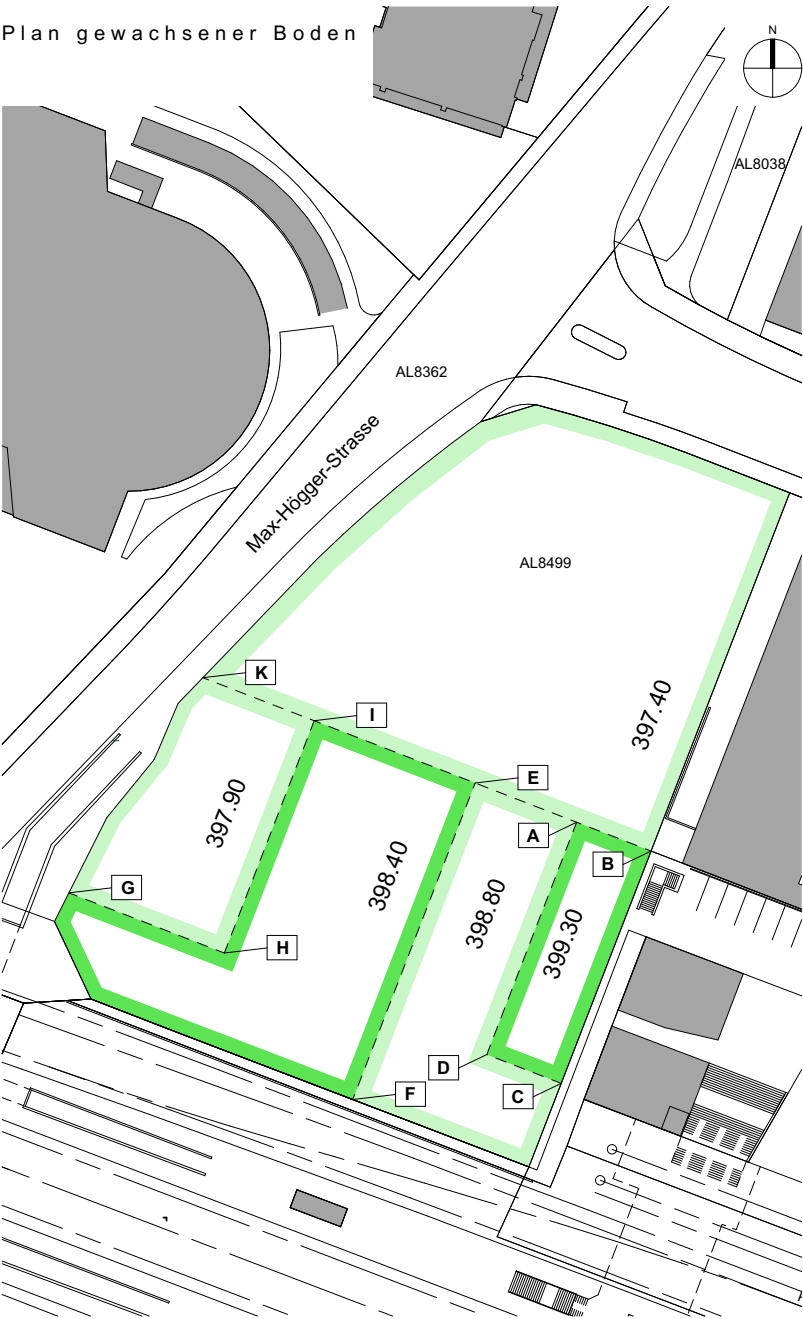
Art. 37 Soweit eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. Hochwasser-schutz

Art. 38 Hochhäuser sind so zu erstellen, dass die durch das Gebäude verursachten Veränderungen der Windverhältnisse keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Umgebung haben. Windverhält-nisse

G. Schlussbestimmungen

Art. 39 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft. Inkrafttreten²⁵

²⁵ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 12. Februar 2025: Inkrafttreten 1. August 2025 (STRB Nr. 1534/2025).



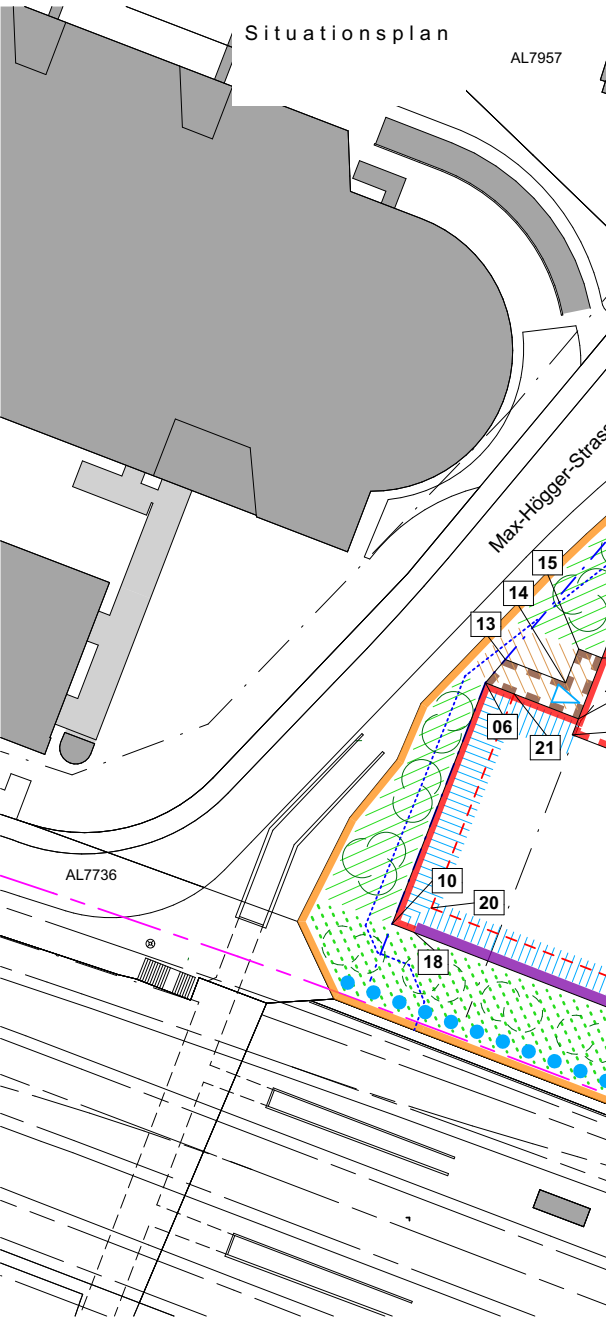
Festlegungen

gewachsener Boden

480.70 Höhenkoten der Ebenen in m ü. M.

X Koordinatenpunkte
(vergl. Tabelle)

A	2679302.569 1249602.609	E	2679288.593 1249608.014	I	2679266.414 1249616.591
B	2679312.828 1249598.641	F	2679271.725 1249564.413	K	2679251.081 1249622.521
C	2679300.447 1249566.639	G	2679232.626 1249592.882		
D	2679290.189 1249570.608	H	2679254.036 1249584.595		



Koordinatenpunkte Gestaltungsplan

01	2679283.498 1249653.391	05	2679268.507 1249614.648	09	2679290.189 1249570.608	13	2679259.284 1249625.028	17	2679287.391 1249571.691	21	2679260.500 1249620.271
02	2679284.718 1249654.332	06	2679256.537 1249621.810	10	2679243.688 1249588.599	14	2679267.586 1249621.816	18	2679246.719 1249587.426	22	2679296.180 1249586.113
03	2679323.946 1249639.150	07	2679268.359 1249616.849	11	2679327.909 1249637.822	15	2679269.386 1249626.475	19	2679291.632 1249574.339		
04	2679308.481 1249589.183	08	2679302.186 1249601.618	12	2679300.447 1249566.639	16	2679272.602 1249625.231	20	2679249.095 1249590.796		



Festlegungen	
	Geltungsbereich
	Baubereich
	Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Gebäudehöhenkoten
	Baubereiche Untergeschoss
	Pflichtlinie
	Arkadenlinie
	Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
	öffentlich nutzbarer Fussweg (Lage schematisch)
	Bereich Erschliessung motorisierter Individualverkehr und Anlieferung (Lage schematisch)
	Bereich unterirdische Verbindung motorisierter Individualverkehr und Velo (Lage schematisch)
	Gebäudehöhenkoten in m ü. M.
	Grossbäume (Lage schematisch)
	Bäume, Höhe gemäss Abstandsbest. SBB (Lage schematisch)
	Koordinatenpunkte (vergl. Tabelle)
	Haupteingänge
	Vorzone Ost und West
	Vorzone Nord
	Freiraum West
	Freiraum Süd
	Freiraum Ost



**Privater Gestaltungsplan
«Areal VZA1»**

Zürich 8048, Kreis 9, Kanton Zürich

Plan Massstab 1:500 (Format 84 x 42)

Die Grundeigentümerin	
UBS AG Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich und Basel	
.....	Ort, Datum
.....	Ort, Datum
Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. 3077 vom 10. April 2024 Gemeindebeschluss vom 24. November 2024	
Im Namen des Gemeinderats die Präsidentin / der Präsident:	
die Sekretärin / der Sekretär:	
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. KS-0369/24 vom 12. Feb. 2025	
Für die Baudirektion	
In Kraft gesetzt mit STRB Nr. 1534 vom 21. Mai 2025 auf den 1. Aug. 2025	

Erstellungs- und Druckdatum: 24.04.2023 aw

**Projekt
Beweger** ProjektBeweger GmbH
Wiesenstrasse 14 8008 Zürich