

## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 91. Ratssitzung vom 26. Februar 2020

2219. 2018/87

**Weisung vom 07.03.2018:**

**Amt für Städtebau, Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe», Zürich-Seebach, Festsetzung; Abschreibung Postulat**

Redaktionslesung

Die Redaktionskommission (RedK) beantragt einstimmig Zustimmung zur redaktionellen Bereinigung des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 2144 vom 29. Januar 2020:

Zustimmung: Präsident Mark Richli (SP), Referent; Isabel Garcia (GLP), Patrick Hadi Huber (SP), Simon Kälin-Werth (Grüne), Corina Ursprung (FDP)  
Enthaltung: Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP)  
Abwesend: Ernst Danner (EVP), Mischa Schiwow (AL)

Der Präsident der Redaktionskommission begründet die Anträge der Redaktionskommission.

**Mark Richli (SP):** Die erste wichtige Änderung befindet sich in der Zeile 011, wo die Redaktionskommission (RedK) im Art. 3 Abs. 1 den Hinweis «(vorbehältlich Abs. 2)» strich. Dies erfolgt analog zur identischen Bestimmung in der vergleichbaren Weisung GR Nr. 2018/88 und auch weil grundsätzlich keine internen Verweise gemacht werden. Selbstverständlich bedeutet das weiterhin, dass Abs. 2 gültig ist und für die dort festgesetzten Grundstücke die Bau- und Zonenordnung (BZO) und nicht der Gestaltungsplan gültig ist. In der Zeile 053 erfolgt ebenfalls analog zur Weisung GR Nr. 2018/88 eine Präzisierung und die gleiche Formulierung bezüglich der Dachneigung, was zu einer besseren Verständlichkeit führt. Bei der Zeile 076 fiel «sowie als Passerellenzugang oder -durchgang» weg, was nach einer materiellen Änderung durch die RedK aussieht. Das ist jedoch nicht der Fall: Bereits die vorberatende Kommission strich den Passerellenzugang. Fälschlicherweise wurde das noch nicht gestrichen, was nun korrigiert wird. Über die Zeile 119 diskutierte die RedK relativ lange, weil die vorgelegte Formulierung sehr unverständlich und eigentlich widersinnig war. Man hätte verstehen können, dass in diesen Gebäuden lärmempfindliche Räume angelegt werden müssen, was nicht gemeint ist. Die lärmempfindlichen Räume, die in Richtung Thurgauerstrasse liegen, müssen seitlich oder lärmabgewandt belüftet werden können. Mit unserer neuen Formulierung versuchten wir, dies verständlicher und korrekter darzustellen. Bei der Zeile 133 kam uns das Wort «Abminderung» von Hitzeinseln sonderbar vor; wir einigten uns auf das Wort «Reduktion» von Hitzeinseln. Das beinhaltet die Verhinderung von Hitzeinseln wie auch die Reduktion des Effekts von Hitzeinseln.

2 / 14

Es werden keine Anträge aus dem Rat gestellt.

Der Rat stimmt dem bereinigten Antrag der RedK stillschweigend zu.

Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivziffern 1–3

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

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

Mehrheit: Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Referent; Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Minderheit: Brigitte Fürer (Grüne), Referentin; Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Thomas Schwendener (SVP)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 71 gegen 44 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivziffern 4–5

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den bereinigten Dispositivziffern 4–5.

Zustimmung: Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Referent; Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Nicole Giger (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 114 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die bereinigte Dispositivziffer 6

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur bereinigten Dispositivziffer 6.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der bereinigten Dispositivziffer 6.

Mehrheit: Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Referent; Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Nicole Giger (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP)

3 / 14

Minderheit: Thomas Schwendener (SVP), Referent; Thomas Kleger (FDP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 87 gegen 23 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Situationsplan Mst. 1:1000 (Beilagen gemäss Ratsbeschluss), wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» 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 öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» nach rechtskräftiger Genehmigung durch die kantonale Instanz in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

4. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert 19. Dezember 2017, mit Ergänzung vom 19. Juni 2019) wird Kenntnis genommen.
5. Vom Bericht zu den Einwendungen (Beilage, datiert 19. Dezember 2017) wird zustimmend Kenntnis genommen.
6. Das Postulat Nr. 2016/167 von Matthias Probst (Grüne) und Dr. Davy Graf (SP) vom 18. Mai 2016 betreffend Gebiet in städtischem Besitz entlang der Thurgauerstrasse, Entwicklung als autoarmes Quartier, wird nicht abgeschrieben.

**AS ...**

**Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan  
«Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe»**

vom 26. Februar 2020

*Der Gemeinderat,*

gestützt auf Art. 41 lit. k GO<sup>1</sup> und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 7. März 2018<sup>2</sup>,

---

<sup>1</sup> AS 101.100

<sup>2</sup> Begründung siehe STRB Nr. 159 vom 7. März 2018.

beschliesst:

#### **A. Allgemeine Bestimmungen**

Zweck	<p>Art. 1 <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan ermöglicht die nachhaltige Entwicklung des Gestaltungsplangebiets für die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen.</p> <p><sup>2</sup> Im Besonderen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>wird die Voraussetzung für städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauungen geschaffen;</li><li>werden qualitativ hochwertige Freiräume, die die angrenzenden Frei- und Strassenräume miteinbeziehen, gewährleistet;</li><li>wird eine Arealentwicklung sichergestellt, die sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft (Art. 2<sup>ter</sup> GO) orientiert.</li></ol> <p><sup>3</sup> Mit dem Gestaltungsplan werden in Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 4 Abs. 4 der Bau- und Zonenordnung (BZO)<sup>3</sup> ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W4 und W3 sowie eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt.</p>
Bestandteile und Geltungsbereich	<p>Art. 2 <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan, Massstab 1:1000, zusammen.</p> <p><sup>2</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan mit Geltungsbereich bezeichneten Perimeter.</p> <p><sup>3</sup> Der Geltungsbereich gliedert sich gemäss den im Situationsplan eingetragenen Teilgebietsgrenzen in die Teilgebiete A und C–F:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Teilgebiet A: umfassend u. a. die Baubereiche A1–A2;</li><li>Teilgebiet C: umfassend u. a. die Baubereiche C1–C4;</li><li>Teilgebiet D: umfassend u. a. die Baubereiche D1–D4;</li><li>Teilgebiet E: umfassend u. a. die Baubereiche E1–E5;</li><li>Teilgebiet F: umfassend u. a. die Baubereiche F1–F2.</li></ol>
Geltendes Recht	<p>Art. 3 <sup>1</sup> Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der BZO<sup>4</sup> keine Anwendung.</p> <p><sup>2</sup> Für die Grundstücke Kat.-Nrn. SE5950 und SE3723 werden mit dem Gestaltungsplan keine Festlegungen getroffen; es gelten die Bestimmungen der BZO.</p> <p><sup>3</sup> Die Wirkung der Verkehrsbaulinien bezüglich der Gebäudehöhe ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.</p>

---

<sup>3</sup> vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

<sup>4</sup> vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

<sup>4</sup> Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG)<sup>5</sup> in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

## **B. Bau- und Nutzungsvorschriften**

Nutzweise	<p>Art. 4 <sup>1</sup> Innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche sind Wohnnutzungen sowie in den Baubereichen A1, A2, C1, C2, C4, D1, D2, D4, E1, E2, E4, E5, F1 und F2 mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.</p> <p><sup>2</sup> In den Baubereichen C3, D3 und E3 sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Grossläden und Einkaufszentren gemäss §§ 4 und 5 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II)<sup>6</sup> sind nicht zulässig.</p>
Wohnanteil	<p>Art. 5 <sup>1</sup> In den Teilgebieten A und C–E ist jeweils eine Wohnanteilspflicht von 60 Prozent einzuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Der höchstens zulässige Wohnanteil in den Baubereichen A1, C1, C2, D1, D2, E1, E2 und F1 ist pro Baubereich auf 87,5 Prozent festgelegt.</p> <p><sup>3</sup> Für das Teilgebiet F gilt kein erforderlicher Mindest-Wohnanteil.</p> <p><sup>4</sup> Wird im Teilgebiet A1 ein Alterszentrum realisiert, gilt kein höchstens zulässiger Wohnanteil.</p>
Baubereiche mit Mantellinie	<p>Art. 6 <sup>1</sup> Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb von Mantellinie und Baubereich zulässig; die Mantellinie bestimmt sich durch Baubereich und Höhenkote.</p> <p><sup>2</sup> Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden; einzuhalten sind feuerpolizeilich sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.</p> <p><sup>3</sup> Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen die Mantellinie maximal um 1,5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen.</p> <p><sup>4</sup> Velounterstände sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.</p>
Rückversetzung Gebäude Baubereiche C3, D3, E3	<p>Art. 7 <sup>1</sup> In den Baubereichen C3, D3 und E3 dürfen oberirdische Gebäude und Gebäudeteile auf höchstens zwei Dritteln der Fassadenlänge des jeweiligen Baubereichs auf die Verkehrsbaulinie oder Mantellinie entlang der Grubenackerstrasse gestellt werden.</p> <p><sup>2</sup> Ein Drittel der Fassadenlänge muss um mindestens 3 m zurückversetzt werden.</p>

---

<sup>5</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

<sup>6</sup> vom 26. August 1981, LS 700.22.

Baubereichserweiterung Art. 8 Innerhalb den im Plan bezeichneten Baubereichserweiterungen dürfen Gebäude und Gebäudeteile die jeweiligen Baubereiche ab einer Gebäudehöhe von 10,5 m ab dem gestalteten Boden überragen.

Unterirdische Bauten und Anlagen Art. 9 <sup>1</sup> Unterirdische Gebäude sind innerhalb der Baubereiche sowie den im Plan bezeichneten Bereichen für unterirdische Gebäude zulässig.  
<sup>2</sup> Innerhalb den im Plan bezeichneten Wohnhöfen sind unterirdische Gebäude auf höchstens 15 Prozent ihrer jeweiligen Hoffläche zulässig.  
<sup>3</sup> Unterirdische Anlagen zur Versickerung von Regenwasser, zur Entsorgung sowie zur Energiegewinnung (z. B. Erdwärmesonden) sind auch ausserhalb von Baubereich und Mantellinie zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen Art. 10 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig.

Grundmasse Art. 11 <sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

Teilgebiete / Baubereiche	Anrechenbare Geschossfläche max. (m <sup>2</sup> )	Höhenkote max. (m ü. M.)	Freiflächenziffer mind. (%)
<b>Teilgebiet A</b>	19 500		15
Baubereich A1		498,0	
Baubereich A2		439,0	
<b>Teilgebiet C</b>	28 500		30
Baubereich C1		487,0	
Baubereich C2		452,0	
Baubereich C3	5 400	445,0	
Baubereich C4		442,0	
<b>Teilgebiet D</b>	19 000		25
Baubereich D1		457,0	
Baubereich D2		452,0	
Baubereich D3	4 600	445,0	
Baubereich D4		442,0	
<b>Teilgebiet E</b>	32 000		30
Baubereich E1		487,0	
Baubereich E2		452,0	
Baubereich E3	4 600	445,0	

Baubereich E4		442,0	
Baubereich E5		457,0	
<b>Teilgebiet F</b>	2 600		15
Baubereich F1		438,0	
Baubereich F2		448,0	

<sup>2</sup> Die Anrechenbarkeit der Geschossfläche richtet sich nach § 255 PBG<sup>7</sup>.

<sup>3</sup> Zusätzlich zu den Räumen in Vollgeschossen sind auch jene in Untergeschossen an die maximale Geschossfläche anrechenbar.

<sup>4</sup> In Abweichung von Abs. 1 dürfen in den einzelnen Baubereichen C3, D3 und E3 jeweils zwei Drittel der Gebäudegrundfläche eine maximale Höhenkote von 442,0 m ü. M. und mindestens ein Sechstel der Gebäudegrundfläche eine maximale Höhenkote von 439,0 m ü. M. nicht überschreiten.

<sup>5</sup> Zudem sind die Gebäude in den genannten Baubereichen in der Höhe mit mindestens drei Versätzen auszubilden, wobei ein Versatz mindestens eine Geschosshöhe zu betragen hat.

<sup>6</sup> Folgende Gebäudeteile dürfen über die zulässige Gebäudekote hinausragen:

- a. technisch bedingte Dachaufbauten, wie Liftüberfahrten, Kamine, Abluftrohre sowie Dachaufgänge und Fassadenreinigungsanlagen im technisch notwendigen Minimum;
- b. feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherung bis 1,2 m, sofern die Dachflächen der obersten Vollgeschosse begehbar gemacht werden;
- c. Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie bis zu 1,5 m Höhe.

Freiflächenziffer     Art. 12 <sup>1</sup> Die Freiflächenziffer berechnet sich auf Basis der von der Baueingabe erfassten Parzellengrösse.

<sup>2</sup> Die entsprechende Freifläche kann zur Hälfte innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verlegt werden.

Geschosszahl     Art. 13 <sup>1</sup> Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäudekoten gemäss Art. 11 frei (vorbehältlich § 49 a Abs. 2 PBG<sup>8</sup>).

<sup>2</sup> Es ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

<sup>3</sup> Dachgeschosse sind nicht erlaubt.

Bauweise     Art. 14 Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Hochhäuser     Art. 15 <sup>1</sup> In den Baubereichen A1, C1, D1, E1 und E5 sind Hochhäuser zulässig.

<sup>7</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

<sup>8</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

- <sup>2</sup> Das Vergleichsprojekt zur Beurteilung des Schattenwurfs gemäss § 284 Abs. 4 PBG<sup>9</sup> bestimmt sich nach der BZO<sup>10</sup>, einer Arealüberbauung mit 25,0 m Gebäudehöhe und einem Satteldach von weniger als 45° Dachneigung entlang den Verkehrsbaulinien an der Thurgauerstrasse sowie einer Bebauung mit 12,5 m Gebäudehöhe und einem Satteldach von weniger als 45° Dachneigung entlang den Verkehrsbaulinien an der Grubenackerstrasse.
- <sup>3</sup> Im Rahmen der Projektierung ist das Hochhaus im Baubereich A1 so vorzusehen, dass der Schattenwurf gegenüber dem eines Vergleichsprojekts gemäss Abs. 2 zu keiner Beeinträchtigung der Nachbarschaft führt.
- Zusammenbauen      Art. 16 <sup>1</sup> In den Baubereichen C2, D2 und E2 müssen Gebäude bis auf eine Höhe von mindestens 11,0 m ab dem gestalteten Boden zusammengebaut werden, insbesondere auch mit den Gebäuden auf den angrenzenden Baubereichen C1, D1, E1 und E5.
- <sup>2</sup> Zulässig sind lärmindernd ausgestaltete Hofdurchgänge und Zufahrten für Tiefgaragen.
- <sup>3</sup> In den Baubereichen C4, D4 und E4 müssen Gebäude auf einer Fassadenlänge von höchstens 20,0 m auf beiden Seiten mit den Gebäuden auf den angrenzenden Baubereichen C2 und C3, D2 und D3 oder E2 und E3 zusammengebaut werden.
- Pflichtbaulinien      Art. 17 In den im Plan bezeichneten Abschnitten mit Pflichtbaulinien in den Baubereichen A1, C1, D1, E1 und E5 sind oberirdische Gebäude mit mindestens 60 Prozent der gesamten Fassadenfläche auf diese zu stellen.
- Bruttogeschosshöhe      Art. 18 Erdgeschosse mit Anstoss an die Vorzone Thurgauerstrasse haben eine Bruttogeschosshöhe gemäss § 279 PBG<sup>11</sup> von mindestens 4,0 m aufzuweisen.
- Einschränkung der Etappierung      Art. 19 Die Baubereiche C3, D3 und E3 dürfen nur unter der Voraussetzung bebaut werden, dass die jeweils im selben Teilgebiet befindlichen Baubereiche C2, D2, E1 und E2 vorgängig oder gleichzeitig bebaut und die massgebenden Grenzwerte gemäss Anhang 3 der Lärm-schutzverordnung (LSV)<sup>12</sup> eingehalten werden.
- Erweiterte Bestandesgarantie      Art. 20 Das bestehende Gebäude an der Grubenackerstrasse 84 (Grundstück Kat.-Nr. SE6612) darf über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche umgebaut oder ersetzt werden.

---

<sup>9</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

<sup>10</sup> vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

<sup>11</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

<sup>12</sup> vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

### C. Gestaltung

Bauten und Anlagen	<p>Art. 21 <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p> <p><sup>2</sup> Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung, Dachlandschaft, Abgrabungen und Aufschüttungen.</p> <p><sup>3</sup> In Bezug auf den architektonischen Ausdruck sind die Bauten der Teilgebiete A und C–F sorgfältig aufeinander abzustimmen.</p> <p><sup>4</sup> In den Baubereichen A1, C1, C2, D1, D2, E1, E2, E5 und F1 haben die Bauten strassen-seitig einen ausgeprägten Gebäudesockel aufzuweisen.</p>
Dachgestaltung	<p>Art. 22 Technisch bedingte Dachaufbauten sind soweit möglich und wirtschaftlich tragbar zusammenzufassen.</p>

### D. Freiraum

Vorzone Thurgauerstrasse	<p>Art. 23 <sup>1</sup> Die im Plan bezeichnete Vorzone Thurgauerstrasse dient als öffentlich zugängliche und multifunktionale Infrastruktur- und Mischverkehrsfläche zur Arealerschliessung, Parkierung, Anlieferung und Entsorgung sowie als Fuss- und Velowegverbindung.</p> <p><sup>2</sup> Die Vorzone Thurgauerstrasse hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.</p> <p><sup>3</sup> Ein angemessener Anteil ist zu begrünen und mit mittel- und grosskronigen Bäumen zu bepflanzen.</p> <p><sup>4</sup> In der Vorzone Thurgauerstrasse sind feste Einrichtungen für Nutzungen der Aussengastronomie (Pergola, Schattenspender und dergleichen) sowie für andere mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen gemäss Art. 4 Abs. 1 zulässig.</p> <p><sup>5</sup> Bestehende Strassenbäume entlang der Thurgauerstrasse sind zu erhalten, soweit die Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge in die Vorzone Thurgauerstrasse gewährleistet ist.</p> <p><sup>6</sup> Bei Baumfällungen ist angemessener Ersatz zu schaffen.</p>
Wohnhöfe	<p>Art. 24 <sup>1</sup> Die im Plan bezeichneten Wohnhöfe dienen mit Ausnahme der im Plan bezeichneten Promenade als gemeinschaftlich oder privat nutzbare Freiräume für die Nutzungen der umliegenden Baubereiche.</p> <p><sup>2</sup> Pro 500 m<sup>2</sup> Hoffläche sind mindestens zwei Grossbäume oder vier mittelgrosse Bäume vorzusehen; die Anzahl Bäume ist auf die Hoffläche bezogen aufzurunden.</p>
Vorzone Grubenackerstrasse	<p>Art. 25 Die zwischen den Gebäuden in den Baubereichen C3, D3 und E3 sowie dem Geltungsbereich entlang der Grubenackerstrasse verlaufende Vorzone Grubenackerstrasse dient den Nutzenden der umliegenden Baubereiche als gemeinschaftlich nutzbare, begrünte und mit locker durchsetzten Baumpflanzungen gestaltete Gebäudevorzone (z. B. Begegnungs- und Spielbereiche, Urban Gardening) sowie für Veloabstellplätze und Hauszugänge.</p>

- Promenade
- Art. 26 <sup>1</sup> Die im Plan bezeichnete Promenade dient der Zugänglichkeit der Wohnhöfe, als axiale Fusswegverbindung durch alle Teilgebiete sowie als Zufahrt für Not- und Unterhaltsfahrzeuge.
- <sup>2</sup> Die Promenade ist mit einer lichten Durchgangsbreite von mindestens 5,0 m und höchstens 8,0 m sowie mit einer lichten Durchgangshöhe von mindestens 7,0 m ab dem gestalteten Boden von Gebäuden und Gebäudeteilen freizuhalten.
- Übergeordnetes Gestaltungskonzept
- Art. 27 <sup>1</sup> Die Gestaltung der Vorzone Thurgauerstrasse und der Promenade hat nach einem übergeordneten Gestaltungskonzept zu erfolgen, das den Zusammenhang und die Gliederung dieser Frei- und Erschliessungsräume sicherstellt.
- <sup>2</sup> Das übergeordnete Gestaltungskonzept hat im Minimum folgendes aufzuzeigen:
- a. die Massnahmen in Bezug auf den ökologischen Ausgleich gemäss Art. 39 Abs. 1;
  - b. die Massnahmen in Bezug auf die Entwässerung gemäss Art. 41 Abs. 3;
  - c. die Massnahmen in Bezug auf Baumpflanzungen;
  - d. die Anordnung der Veloabstellplätze;
  - e. die Flächenbilanz gemäss Art. 23 Abs. 3, Art. 24 Abs. 2 und Art. 39 Abs. 4.
- <sup>3</sup> Die Vorzone Thurgauerstrasse und die Promenade sind als unversiegelte Flächen zu gestalten; Abweichungen sind im Gestaltungskonzept zu begründen.
- <sup>4</sup> Das von Grün Stadt Zürich genehmigte Gestaltungskonzept ist zeitgleich mit dem Baugesuch der ersten Bauetappe einzureichen.
- <sup>5</sup> Die konkrete Gestaltung der Vorzone Thurgauerstrasse im unmittelbaren Übergang zu den Baubereichen ist je Teilgebiet im Rahmen der Baubewilligung mit dem übergeordneten Gestaltungskonzept abzustimmen.
- E. Erschliessung und Parkierung**
- Fuss- und Veloverkehr
- Art. 28 <sup>1</sup> Die im Plan bezeichneten öffentlichen Velowegverbindungen sind dauernd für die Benützung freizuhalten.
- <sup>2</sup> Ausgehend von den im Plan bezeichneten Anknüpfungspunkten ist die arealinterne Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr sicherzustellen und ihrem Zweck entsprechend auszugestalten.
- Motorisierter Individualverkehr
- Art. 29 <sup>1</sup> Die Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge in das übergeordnete Strassennetz ist nur über die Vorzone via Thurgauerstrasse innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche zulässig.
- <sup>2</sup> Die im Plan bezeichnete Vorzone Thurgauerstrasse kann durch Motorfahrzeuge zu Zwecken der Arealerschliessung, zur Parkierung, zur Ver- und Entsorgung sowie zur Anlieferung im Einbahnverkehr befahren werden.
- Tiefgaragen
- Art. 30 <sup>1</sup> Die Erschliessung von unterirdischen Parkierungsanlagen hat direkt ab der Vorzone Thurgauerstrasse zu erfolgen; dabei sind in jedem Teilgebiet höchstens je eine Ein- und Ausfahrt für Tiefgaragen zulässig.

- <sup>2</sup> Die Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind in den Teilgebieten D, E und F zusammenzufassen.
- <sup>3</sup> Zufahrtsrampen für Tiefgaragen sind innerhalb von Gebäuden anzuordnen.
- Parkplatzbedarf      Art. 31 <sup>1</sup> Die nutzungsbezogene Bestimmung und Zuordnung des Parkplatzbedarfs richtet sich nach den Berechnungsvorgaben der zum Zeitpunkt der Baubewilligung rechtskräftigen städtischen Parkplatzverordnung (PPV)<sup>13</sup>.
- <sup>2</sup> Die höchstens zulässigen Abstellplätze für ein Bauvorhaben haben dem Minimalbedarf gemäss PPV zu entsprechen.
- <sup>3</sup> Gesamthaft dürfen den Nutzungen in den Teilgebieten A und C–F höchstens 485 Abstellplätze für Personenwagen zugeordnet werden.
- Lage und Anordnung von Abstellplätzen      Art. 32 <sup>1</sup> Der Nachweis für Abstellplätze für Personenwagen kann auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erbracht werden.
- <sup>2</sup> Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen.
- <sup>3</sup> Gemeinschaftsanlagen für mehrere Teilgebiete sind zulässig.
- Reduktion Pflichtbedarf      Art. 33 <sup>1</sup> Für autoarme Nutzungen kann der Minimalparkplatzbedarf für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Beschäftigte abweichend von Art. 31 im Einzelfall gestützt auf ein Mobilitätskonzept festgelegt werden.
- <sup>2</sup> Der Minimalbedarf an behindertengerechten Abstellplätzen darf nicht unterschritten werden.
- Abstellplätze in der Vorzone      Art. 34 <sup>1</sup> Der Pflichtbedarf an Abstellplätzen für Personenwagen und Motorräder für Besucherinnen und Besucher sowie für die Kundschaft bis insgesamt höchstens 38 Parkplätze kann oberirdisch innerhalb der Vorzone Thurgauerstrasse angeordnet werden.
- <sup>2</sup> Die Anzahl kann dabei bezüglich Tageszeit und Wochentag variieren, und die Fläche kann auch für Boulevardnutzungen verwendet werden; dabei ist die geforderte Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu erfüllen.

## **F. Umwelt**

- Lärm-      Art. 35 <sup>1</sup> Die Baubereiche C3, D3 und E3 werden der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss schutz      Art. 43 LSV<sup>14</sup> zugeordnet; die übrigen Baubereiche werden der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.
- <sup>2</sup> In den Baubereichen entlang der Thurgauerstrasse müssen die lärmempfindlichen Räume sämtlicher Wohnungen seitlich oder lärmabgewandt belüftet werden können.

---

<sup>13</sup> vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

<sup>14</sup> vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

- Energie  
a. Ener-  
giestan-  
dard
- Art. 36 <sup>1</sup> In Bezug auf die Treibhausgasemissionen, die gesamte Primärenergie und die nicht erneuerbare Primärenergie müssen Neubauten den Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie (Merkblatt SIA 2040)<sup>15</sup> entsprechen.
- <sup>2</sup> Alternativ sind auch Neubauten zulässig, die den Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie) gemäss Minergie-P-Eco-Standard einhalten, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist.
- <sup>3</sup> Ist nur der Minergie-P-Standard oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, haben die Neubauten alternativ diese Grenzwerte einzuhalten.
- <sup>4</sup> Massgeblich sind die Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie<sup>16</sup> und die Standards des Vereins Minergie<sup>17</sup> im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschriften.
- <sup>5</sup> Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.
- b. Ener-  
gieversor-  
gung
- Art. 37 <sup>1</sup> Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 295 Abs. 2 PBG<sup>18</sup> durch Fernwärme zu decken, soweit der Energiebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann.
- <sup>2</sup> Wird zusätzlich Energie für die Kälteherstellung benötigt, darf der Energiebedarf alternativ zur Fernwärme auch durch eine kombinierte Bereitstellung von Wärme und Kälte gedeckt werden, falls dies ökologisch gleichwertig ist.
- c. Ener-  
giestrategie
- Art. 38 Bei Neubauten, die beheizt, gekühlt, belüftet oder befeuchtet werden, muss ein Teil der von ihnen benötigten Elektrizität mittels erneuerbarer Energie selbst erzeugt werden.
- Ökologi-  
scher Aus-  
gleich, Be-  
grünung
- Art. 39 <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 18b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG)<sup>19</sup> und Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)<sup>20</sup> sowie hinsichtlich Begrünung im Sinne von § 76 PBG<sup>21</sup> zu optimieren.
- <sup>2</sup> Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind; die Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

---

<sup>15</sup> Bezugsquelle: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein SIA, Postfach, 8027 Zürich, [www.sia.ch](http://www.sia.ch). Einsehbar bei Fachstelle Nachhaltiges Bauen, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich.

<sup>16</sup> Bezugsquelle: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein SIA, Postfach, 8027 Zürich, [www.sia.ch](http://www.sia.ch). Einsehbar bei Fachstelle Nachhaltiges Bauen, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich.

<sup>17</sup> Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Steinerstrasse 37, 3006 Bern, [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch). Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

<sup>18</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

<sup>19</sup> vom 1. Juli 1966, SR 451.

<sup>20</sup> vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

<sup>21</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

<sup>3</sup> In den Baubereichen A2 und F1 als begehbare Terrassen genutzte Bereiche eines Flachdachs sind als hochwertige Dachgärten für den Aufenthalt der jeweiligen Gebäudenutzerinnen und -nutzer vorzusehen.

<sup>4</sup> Der Anteil der unversiegelten Flächen beträgt in den Teilgebieten C–F gemäss Art. 2 Abs. 3 je mindestens 50 Prozent der nicht mit Gebäuden überstellten Flächen.

<sup>5</sup> Zur Reduktion von Hitzeinseln und zur Verbesserung des Stadtklimas wird an den Orten mit der grössten Wirkung (in Bezug auf Hitzeminderung und betroffene Personen) qualitativ hochwertige und ökologisch wertvolle Fassadenbegrünung an mindestens 10 Prozent der Gebäudefassaden pro Baurechtsperimeter realisiert.

Lokalklima	<p>Art. 40 <sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p>
Entwässerung	<p>Art. 41 <sup>1</sup> Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I)<sup>22</sup> in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.</p> <p><sup>2</sup> Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GschG)<sup>23</sup> abzuleiten.</p> <p><sup>3</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.</p>
Abfallentsorgung	<p>Art. 42 Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.</p>

### **G. Schlussbestimmungen**

Inkrafttreten	<p>Art. 43 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.</p>
---------------	--

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 4. März 2020 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist 4. Mai 2020)

---

<sup>22</sup> vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

<sup>23</sup> vom 24. Januar 1991, SR 814.20.

14 / 14

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat